

# מכרז במסלול מחיר מופחת

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי  
לרכישת זכויות חכירה  
ב- 3 מתחמים (סה"כ 538 יחידות דיור)  
לבניה רוויה ושטחי מסחר  
בבאר יעקב

באר יעקב	<u>היישוב:</u>
חכירה	<u>הצעות לרכישת זכויות:</u>
בנייה רוויה ומסחר	<u>ייעוד:</u>
538	<u>מספר יחידות דיור:</u>
מועד אחרון להגשת הצעות: 22/02/2021	<u>לוח זמנים למכרז:</u>
מחיר מופחת – תחרות על המחיר למ"ר בנוי	<u>מסלול המכרז:</u>



מכרז מס' מר/2020/32

**הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה  
ב- 3 מתחמים (סה"כ 538 יח"ד) לבניה רוויה ושטחי מסחר  
בבאר יעקב**

**תוכן סעיפי המכרז:**

1. פרטי המתחמים
2. היבט תכנוני ופיזי
3. מסלול מכרז – דיוור במחיר מופחת
4. תנאים נוספים
5. תשלומים
6. הגשת הצעה, מועד אחרון להגשת הצעה, תקופת ההצעה
7. הפקדת ערבויות
8. בחירת זוכה במכרז
9. תנאים להתקשרות עם הזוכה
10. הפרות וסעדים
11. שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז
12. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

<u>נספחים:</u>	<u>נספח א'</u>	<u>טופס ההצעה</u>
	<u>נספח ב'</u>	נוסח חוזה החכירה ותנאים מיוחדים לחוזה החכירה
	<u>נספח ג'</u>	נוסח חוזה הבנייה
		נספח ג'1 - מפרט מחייב
		נספח ג'2 – טופס הצהרה על כמויות פסולת בניין מינימליות
		נספח ג'3 – נספח ביטוח
		נספח ג'4 – טופס הצהרה על דירות מחיר מופחת
		נספח ג'5 – טפסי דיווח למפקח מטעם היום.
		נספח ג'6 – הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה
		נספח ג'7 – כתב התחייבות של חסר דירה/משפר דיוור רוכש דירה במחיר מופחת
		נספח ג'8 - נוסח ערבות לקיום ההתחייבויות (ערבות ביצוע)
		נספח ג'9 - ייפוי כוח בלתי חוזר, נוטריוני.
		נספח ג'10 – כתב התחייבות להמצאת נספח ביטוח.
	<u>נספח ד'</u>	חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960
	<u>נספח ה'</u>	נוסח ערבות להבטחת רישום
	<u>נספח ו'1</u>	נוסח חוזה לביצוע תשתית שייחתם עם החברה המפתחת
	<u>נספח ו'2</u>	מכתב הרשות המקומית ותאגיד המים
	<u>נספח ז'</u>	נוסח ערבות לקיום ההצעה (ערבות הצעה)
	<u>נספח ח'</u>	קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה
	<u>נספח ט'</u>	קריטריונים למשפר דיוור

**הזמנה לקבלת הצעות**

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" או "רמ"י"), מזמינה בזה הצעות לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש (להלן: "החוזה"), בגין השטחים שפרטיהם בעת פרסום המכרז הם כמפורט בסעיף 1 (להלן: "או מתחם" או "מתחמים"):

- נוסח חוזה חכירה ותנאים מיוחדים לחוזה החכירה מצ"ב **כנספח ב'** לחוברת המכרז.

**הגדרות**

כהגדרתו בסעיף 4.7.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.	<b>בן מקום</b>
כהגדרתו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה שתבוא במקומה .	<b>חסר דירה</b>
כהגדרתו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה שתבוא במקומה	<b>משפר דיור</b>
הוועדה לתכנון ופיתוח	
הוועדה שהוקמה לפי פרק משנה 3.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.	
התמורה המופחתת עבור הקרקע	
ערך הקרקע לפי שומה, בהתחשב בזכות החכירה, ולאחר הנחה לפי פרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.	
תעודת גמר כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) תשע"ו-2016	<b>תעודת גמר</b>
קבוע בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.	<b>מחיר מופחת</b>
כמשמעותם בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.	<b>"מרפסת שמש, "גינה", "מחסן"</b>
כהגדרתו בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה.	<b>קרוב</b>
כמשמעותם בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.	<b>שטח דירה, שטח מרפסת שמש, שטח גינה, שטח מחסן</b>

מספר מתחם	מספר מגרש	גוש	חלקה (בחלק)	שטח במ"ר בערך	מספר יח"ד מתב"ע בשוק מופחת	מספר יח"ד מתב"ע חופשי	התמורה המופחתת עבור הקרקע בש"ח (ללא מע"מ)	מחיר מרבי למ"ר דירתי בש"ח (ללא מע"מ)	מחיר מזערי למ"ר דירתי בש"ח (ללא מע"מ)	גובה ערבות לקיום ההצעה בש"ח
א'	116	4233	3	5,606	119	119	72,122,693	13,400	יפורסם בהמשך	9,494,000
	117	4233	4,5	3,325						
ב'	118 120	4233	6,7,8	6322	101	101	60,422,541	13,400	יפורסם בהמשך	7,971,000
ג'	131	4233	14, 16- 61,18	2,907	49	49	28,367,885	13,400	יפורסם בהמשך	3,763,000

**1. פרטי המתחמים:**

מספר מתחם	הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות לגבייה באמצעות הרשות בש"ח		עמדות 1-2 סה"כ הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות לתשלום בש"ח.
	עמודה 1 בגין פיתוח תשתיות ציבוריות	עמודה 2 בגין חיבור חשמל	
א'	27,306,797	23,800	27,330,597
ב'	21,863,627	20,200	21,883,827
ג'	10,498,992	9,800	10,508,792

התמורה המופחתת עבור הקרקע במתחם א' מושא המכרז, כוללת חיוב בגובה 91% (מערך השומה) בגין שטחי המסחר בלבד.

חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, בין היתר בגין הקלה במסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור וזכויות הבנייה, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת רשות מקרקעי ישראל. ידוע לזוכה כי בכל מקרה, התמורה המופחתת עבור הקרקע לא תיפחת מהקבוע בטבלה (בכל מקרה לא יהא החזר כספי לזוכה או תשלום כספי נוסף לרשות מקרקעי ישראל).

אין באמור התחייבות של הרשות המקומית ו/או רמ"י כי הבקשה לתוספת בהקלה תאושר על ידי הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.

אין באמור לעיל מכדי לגרוע מחובתו של המציע לבדוק ברשות המקומית ו/או ברשויות התכנון המוסמכות ו/או אצל כל גורם רלוונטי אחר, את הנתונים האמורים לעיל והוא לא יחזור אל רמ"י ו/או המשרד ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמן בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

- כאמור בסעיף 2.1.6 לחוברת המכרז, ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1956 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה יהיה רשאי למכור 50% מסך יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה, שלא במסגרת מחיר מופחת. במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד במתחם אותן הזוכה רשאי למכור או להשכיר שלא במחיר מופחת, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי").

במתחמים בהם תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד במחיר מופחת לצד יח"ד בשוק חופשי, על הזוכה במכרז לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכיה, תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מופחת ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד במחיר מופחת אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. כלומר, בכל בניין ובניין החלוקה

## מכרז מספר מר/32/2020

בין מספר יחידות הדיור בשוק החופשי לבין יחידות הדיור במחיר מופחת יהיה בהתאם לשיעורם היחסי במתחם הכולל.

יחד עם זאת, תתאפשר סטייה של עד 25% משיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים או משיעור הדירות במחיר מופחת, לפי השיעור הנמוך מביניהם.

החלוקה בסעיף זה תכלול גם יחידות דיור שיתווספו בהקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1956 והתקנות שהותקנו מכוחו, ככל ויתווספו.

במקרים חריגים בהם תתבקש סטייה של למעלה מ-25% יידרש אישור של משרד הבינוי והשיכון לשינוי המבוקש. בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז. משרד הבינוי והשיכון יבחר בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי את הדירות שישווקו כיחידות דיור במחיר מופחת ואת הדירות שיימכרו בשוק החופשי. במסגרת בחירת הדירות ייבחנו מאפייני הדירה לרבות שטח הדירה הכולל, מספר החדרים וכיו"ב. יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור במחיר מופחת ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור המשרד, כמפורט לעיל.

## 2. היבט תכנוני ופיזי

### 2.1. הוראות תכנוניות וזכויות בנייה

2.1.1. על המגרשים מושא המכרז חלות תוכניות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 התקפות במועד פרסום המכרז, שהוראותיהן הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

**התכניות החלות (התקפות) הינן:** תמל/1018; תמל/1018/א (להלן "תכנית" או "תב"ע")  
**ייעוד המגרשים הוא:** מגורים ד' ומסחר.

▪ תקנוני התכנית ותשריטי המתחמים מצ"ב **בנספח י'** לחוברת המכרז.

2.1.2. זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתוכניות החלות על המקרקעין נשוא המכרז, ועל פי כל דין, ובהתאם להנחיות שיינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות.

בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התכנית, ואם בשל הנחיות שיינתנו על-ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון המוסמכות ו/או תנאי חוברת המכרז על נספחיה - יחולו ההוראות המגבילות, והמציע במכרז לא יבוא אל הרשות בטענה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.

המציע מאשר בזאת שראה ובדק את התכנית על מסמכיה וכי ידוע לו שהוראות התכנית הן אלו המחייבות לעניין נתוני התכנון המותרים במכרז זה.

2.1.3. הזוכה (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה").

רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

2.1.4. ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י בכתב ובלבד שיחידות הדיור הנוספות ישווקו בהתאם לאותה החלוקה היחסית בין יחידות הדיור במחיר המופחת ויחידות הדיור לשוק החופשי כפי שנקבע בטבלה שבסעיף 1 ובכפוף לתשלום הפרשים בגין שווי ערך הקרקע (ככל וישנם) כפי שייקבע על ידי שמאי הרשות.

2.1.5. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות.

2.1.6. ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1956 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה יהיה רשאי למכור 50% מסך יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה, שלא במסגרת מחיר מופחת.

- 2.1.7. במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד במתחם אותן הזוכה רשאי למכור או להשכיר שלא במחיר מופחת, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי).
- 2.1.8. בגין כל שינוי ו/או הקלה בתוכנית/בתכנון הגורם לפי קביעת רמ"י ו/או משרד הבינוי והשיכון להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות ו/או אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב, הכל לפי קביעת רמ"י ו/או המשרד, גם אם שינוי התוכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.
- 2.1.9. על המציע לבדוק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את המידע התכנוני המלא ברשות המקומית וברשויות התכנון המוסמכות, לרבות מסמכי התכנית החלה על המגרשים על נספחיה, תיק המידע ברשות המקומית, זכויות בניה, גבולות המגרשים, שטחים גובלים, קווי בנין, התנאים להוצאת היתר בניה, וכל מידע תכנוני ו/או מידע אחר הרלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מלוא התחייבויות המציע על פי מסמכי ותנאי המכרז. מובהר למציע כי אין במידע המוצג במסגרת המכרז משום מצג מחייב מצד הרשות. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות כמפורט לעיל, והוא לא יבוא אל הרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין (לרבות טענת הסתמכות על המידע הנ"ל).
- 2.1.10. במידה ובמגרשים הסמוכים קיימים מבנים, על הזוכה לנקוט בכל אמצעי בטיחות וזהירות ולהתחשב בהם, בין היתר, מבחינה הנדסית בכל הקשור לעבודות חציבה ופיתוח במגרש, אשר עלולות לגרום נזק למבנה במגרש הסמוך, בעת ביצוע עבודות העפר ועבודות בניית הבניין/הבית במגרש.

## 2.2. מצב המקרקעין

- 2.2.1. המציע מצהיר כי ראה ובדק את המתחם/ים כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במגרשים במתחם/ים, המטרדים/ממצאים הקיימים במגרשים במתחם/ים, לרבות המטרדים/הממצאים ההנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתוכניות החלות על השטח, וכי ישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא לרשות בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.
- 2.2.2. במתחמים בהם קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה, בתאום עם הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם לכל דין.
- 2.2.3. פירוט ממצאים :
- 2.2.3.1. ידוע לחוכר כי במגרשים מושא מכרז זה קיימים עצים. עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה בתאום עם הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם אחר בהתאם לכל דין.
- 2.2.4. מובהר כי פירוט מצב המתחמים לרבות המטרדים והמפגעים שפורטו לעיל מובאים למיטב הידיעה, ובגין האמור לא יבוא הזוכה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י אין באמור להוות פירוט כל המטרדים ו/או המפגעים ו/או כל מידע אחר בקשר למתחמים, באחריות המציע לבדוק את מצב המתחמים בפועל. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל הרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.
- 2.2.5. היה והמגרשים מושא מכרז זה הוכרזו ו/או יוכרזו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, יישא הזוכה בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במתחם/ים. היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור :
- 2.2.5.1. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה וכיוצ"ב יהיו, כפי שייקבעו ע"י רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח-1978 (להלן: "חוק העתיקות"), הוראות התכנית ועל-פי כל דין.

## מכרז מספר מר/32/2020

- 2.2.5.2.** הזוכה מתחייב לפעול על-פי חוק העתיקות ולבצע בין היתר חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבנייה על חשבונו, במימונו ועל אחריותו בלבד.
- 2.2.5.3.** עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים ככל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתגלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם, והזוכה ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על-ידי כל אדם שהוא.
- 2.2.5.4.** מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו, יודיע הזוכה לנציג הממשלה, כפי שתיקבע הרשות, על התגלית וכן מתחייב הזוכה לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.
- 2.2.5.5.** הזוכה מתחייב בזאת להיות אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו ימלאו אחר הוראות אלו.
- 2.2.5.6.** נתגלו עתיקות שגילויין עשוי לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויות הזוכה, תינתן על ידי הרשות אורכה לתקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
- במידה ושחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח לזוכה, תשקול הרשות את משך תקופת הביצוע.
- 2.2.5.7.** כל עבודה שתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של הזוכה.
- 2.2.5.8.** הזוכה מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, כלפי רמ"י ו/או מי מטעמה, בגין התנאים המפורטים לעיל.
- 2.2.6.** הזוכה יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי החפירה לרבות חול, אדמה אבן, פסולת וכיו"ב שימצאו בשטח המגרש במועד מסירת המגרש לזוכה או שנוצרו על ידי הזוכה או מי מטעמו כתוצאה מפיתוח המגרשים ו/או במהלך הבנייה, וזאת בהתאם להוראות כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת, כלפי רמ"י ו/או מי מטעמה. ידוע לזוכה כי כל הסעיפים להלן חלים גם על קבלני משנה מטעמו.
- רמ"י, לא תגבה מהזוכה תמורה עבור העודפים האמורים, ככל שיהיו.
- 2.2.7.** ידוע לזוכה כי לצורך טיפול בפסולת ועודפי עפר, הוא נדרש להתקשר עם מפעיל אתר לסילוק פסולת בעל רישיון (להלן: "מפעיל האתר"). הזוכה יעביר לידי רמ"י או מי מטעמה את אישור ההתקשרות שלו עם האתר, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות (כמפורט בטבלה בחוזה הבנייה).
- 2.2.8.** ידוע לזוכה כי עליו לשמור קבלות/אישורי קליטה באתר, של כל כמות פסולת הבניין שסולקה.
- 2.2.9.** ידוע לזוכה כי לצורך פינוי פסולת בנין, עליו להתקשר רק עם מוביל פסולת בעל רישיון עסק להובלת פסולת.
- 2.2.10.** ידוע לזוכה כי ערבות הביצוע אותה יפקיד, תשוחרר רק לאחר הצגת הקבלות ו/או האישורים המפורטים בחוזה הבנייה בפני הרשות או מי מטעמה, בדיקת המתאם בשטח, והצגת המסמכים גם בפני המשרד לאיכות הסביבה והעירייה בהתאם לבקשתם.
- 2.2.11.** הזוכה מתחייב לא לשרוף ולא לקבור כל פסולת שהיא.
- 2.2.12.** המתחמים מוקצים במצבם התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). המציע מצהיר כי ראה את המתחמים ואת סביבתם ובדק אותם ואת מצבם מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, והנדסית על כל חלקיהם, ומצא את המתחמים מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה,

### מכרז מספר מר/32/2020

והינו מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למגרשים למתחמים, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.

על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי רמ"י או כל גורם מפתח אחר לרבות הרשות המקומית או מפתחת, יהיו רשאים על פי שיקול דעתם הבלעדי לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי בשטח המגרש טרם מסירתו לזוכה. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת בגין ביצוע עבודות כאמור במגרש טרם קבלתו.

### 3. מסלול מכרז - מחיר מופחת

#### 3.1. כללי התחרות במכרז

3.1.1. מציע רשאי להגיש הצעה למתחם אחד או יותר (בטופס הצעה אחד בלבד), וכן לזכות במתחם אחד או יותר מהמתחמים המפורטים בטבלה שבסעיף 1.

מציע שיגיש יותר מהצעה אחת, בין אם יחיד ו/או בין אם במשותף, תראה רמ"י, את כל הצעותיו, שלו ושל שותפיו, כפסולות.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי בני זוג אינם רשאים להגיש הצעות בנפרד. בני זוג אשר יגישו יותר מהצעה אחת בין אם כיחידים ובין אם במשותף, תראה רמ"י את כל הצעותיהם כפסולות.

3.1.2. המחיר למ"ר דירתי לא יעלה על הסכום הנקוב בטבלה שבסעיף 1 (עמודה שכותרתה "מחיר מירבי בש"ח למ"ר דירתי (ללא מע"מ)" בכל מתחם ומתחם (להלן: "מחיר מינימום"), הצעה שתכלול מחיר למ"ר דירתי גבוה ממחיר המינימום תיפסל ולא תובא במניין ההצעות הכשרות במכרז זה.

המחיר למ"ר דירתי לא יפחת מהסכום הנקוב בטבלה שבסעיף 1 (עמודה שכותרתה "מחיר מזערי בש"ח למ"ר דירתי (ללא מע"מ)" בכל מתחם ומתחם (להלן: "מחיר מינימום"), הצעה שתכלול מחיר למ"ר דירתי נמוך ממחיר המינימום תיפסל ולא תובא במניין ההצעות הכשרות במכרז זה.

מציע שיבחר להגיש הצעה שתכלול מחיר למ"ר דירתי (ללא מע"מ) בסכום השווה למחיר המינימום הקבוע בטבלה שבסעיף 1 לעיל נדרש להוסיף בהצעתו רכיב של תוספת מוצעת לתשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע.

**ויובהר, מציע אשר הצעתו הינה בסכום הגבוה ממחיר המינימום אינו נדרש לתוספת בגין רכיב התמורה המופחתת עבור הקרקע. במקרה בו סכום ההצעה למ"ר דירתי יהיה גבוה ממחיר המינימום המצוין בטבלה שבסעיף 1 לעיל ובכל זאת יציע סכום בגין רכיב התוספת לתשלום התמורה המופחתת בגין הקרקע, רכיב זה לא יילקח בחשבון והועדה לא תראה בחלק זה כחלק מההצעה.**

#### 3.1.3. קביעת הזוכה:

3.1.3.1. התחרות במכרז תהיה על **מחיר סופי למ"ר בנוי לא כולל מע"מ** בעבור דירות במחיר מופחת במתחם מושא המכרז (להלן: "המחיר למ"ר דירתי").

כזוכה במכרז ייבחר מציע אשר יציע את המחיר למ"ר דירתי הנמוך ביותר, לא כולל מע"מ, לאחר שהביא בחשבון את כלל התנאים הקבועים בחוברת מכרז זו, לרבות התנאים החלים על בניית ומכירת הדירות, המפורטים במכרז זה (להלן: "הזוכה").

3.1.3.2. על אף האמור, במידה ותוגש יותר מהצעה כשרה אחת אשר במסגרתה הסכום המוצע למ"ר דירתי יהא זהה למחיר המינימום המצוין בטבלה שבסעיף 1 לעיל, התחרות תהיה על רכיב התוספת המוצעת לתשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע, בכפוף לאמור בסעיף 3.1.4.1 (להלן).

במקרה זה, כזוכה במכרז ייבחר מציע אשר יציע את רכיב התוספת המוצעת לתמורה המופחתת הגבוהה ביותר, בכפוף לאמור בסעיף 3.1.4.2 (להלן).



**3.1.4. התמחרות:**

3.1.4.1 במידה ונמצא כי ישנן שתי הצעות כשרות או יותר הגבוהות ממחיר המינימום, שהינן זהות (אותו מחיר עבור מ"ר), ייערך תיחור בין מציעים אלה לקביעת הזוכה. התיחור ייערך בהתייחס למ"ר דירתי לגבי דירות במחיר מופחת במתחם. ועדת המכרזים תאפשר לבעלי ההצעות הזרות להגיש באמצעות תיבת המכרזים הצעה נוספת לא יאוחר משבעה ימים מיום ההודעה.

3.1.4.2 במקרה שתוגש יותר מהצעה כשרה אחת אשר במסגרתה הסכום המוצע למ"ר דירתי יהא זהה למחיר המינימום המצוין בטבלה שבסעיף 1 לעיל, ויהיה פער אשר אינו עולה על 10% (עשרה אחוזים) ממחיר ההצעה הגבוהה ביותר עבור **רכיב התוספת** המוצעת לתמורה המופחתת, תחולנה ההוראות הבאות:

ועדת המכרזים תזמין את מציעי ההצעות הנ"ל לשם הגשת הצעה נוספת. במקרה שלאחר הגשת הצעה נוספת כאמור, עדיין תיוותרנה מספר הצעות אשר האמור לעיל חל לגביהן, ידרשו מציעי ההצעות הנ"ל להגיש הצעה נוספת, וחוזר חלילה. מנגנון זה יחול בסה"כ 3 פעמים (כך שביחד עם בדיקת ההצעה לראשונה, טרם ההתמחרות, יבדקו המחירים 4 פעמים), ולאחר מכן – תבחר ועדת המכרזים את ההצעה הגבוהה ביותר עבור רכיב התוספת המוצעת לתמורה המופחתת, אף אם קיים פער כאמור בינה לבין ההצעות האחרות. למרות זאת, היה ונותרו שתיים או יותר הצעות זהות, שהן הגבוהות ביותר, תימשך ההתמחרות בין הצעות אלו בלבד, עד לקבלת הצעות שאינן זהות, שאז תיבחר ההצעה הגבוהה.

3.1.5 בסיום שלב ניהול ההתמחרות תקבע ועדת המכרזים את ההצעה הזוכה.

3.1.6 בכל מקרה של התמשכות ביצוע ההתמחרות אל מעבר למועד תום תוקפה של ערבות ההצעה, יאריכו כל המציעים המשתתפים בהתמחרות את תוקפה של ערבות ההצעה, בהתאם לדרישה שתוצג להם על ידי ועדת המכרזים, לפחות 7 ימים מראש טרם תום תוקפה של הערבות. במידה ולא יעשו כן, תחולט הערבות.

3.1.7 באפשרות המציע שלא לשנות את הצעתו, במסגרת ההתמחרות, ובמקרה זה ועדת המכרזים תראה בהצעתו האחרונה כהצעה המחייבת לצורך הליך ההתמחרות, ובכל מקרה הוא לא יהיה רשאי לחזור בו מהצעתו.

3.1.8 המחיר למ"ר דירתי יכלול את כל העלויות של כל העבודות ושל כל הטיפולים האירגוניים, המשפטיים (למעט שכ"ט עורך דין כאמור בסעיף 3.3.11 לחוברת המכרז) והאחרים הנדרשים לצורך הבנייה ומסירת יחידות הדיור הכוללים, בין היתר הוצאות הנדרשות לתכנון, לפיתוח, לבנייה (לרבות פינוי מטרדים, פסולת וכדומה), לשווק ולרישום הדירה בספרי המקרקעין.

3.1.9 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המחיר למ"ר דירתי יכלול את כל מרכיבי מחיר הדירה, ובין היתר, המרכיבים הבאים:

קרקע, תכנון וביצוע עבודות הפיתוח הדרושות בתחום האתר ובגבולותיו בהתאם לתכנית בתוקף כולל כבישים, חניות, ניקוז, הקמת מערכות, מים, ביוב, חשמל, תאורה, טל"כ, אגרות לרשויות המקומיות, אגרות ממשלתיות, תשלומים לחברת חשמל, תכנון המגרש והמבנה הקמת המבנה ופיתוח החצר, חיבור המבנה והדירה למערכות מים, ביוב, חשמל, טלפונים, טל"כ, הוצאות פיקוח, דמי בדיקת חומרים במעבדות מוסמכות עפ"י הפרוגרמה של המשד, הוצאות היתרים ורשיונות הדרושים לפי כל דין, הוצאות שווק, הוצאות עורך-דין, תשריטים, רווחי קבלן, הוצאות חברה, הוצאות מימון, רזרבה לתיקון הליקויים בשנת הבדק, רזרבה לביסוס חריג ורזרבה לדרישות חריגות של רשויות התכנון והבניה, ערבויות חוק המכר. רישום המבנה כבית משותף ורישום זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין וכל הוצאה אחרת ממרכיבי מחיר הדירה.

**3.2 המציע**

3.2.1 רשאי להגיש הצעה במכרז זה כל יחיד או תאגיד.

### מכרז מספר מר/2020/32

- 3.2.2. ככל שהמציע הינו זר כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, תהיה ההתקשרות עמו כפופה לכללים בדבר הקצאת הקרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960.
- חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960 מצ"ב כנספח ד' לחוברת המכרז.
- 3.2.3. נוכח הכללים הקבועים במכרז זה לעניין מכירת דירות על-ידי הזוכה, זהות הרוכשים וכללים נוספים, לא יתקבלו במכרז זה הצעות מעמותות בניה, קבוצות רכישה וכל גוף אחר שמהותו ומטרתו בניה עצמית עבור החברים בו, ולא מכירת דירות לרוכשים.
- 3.2.4. חברה או קבלן העוסקים בביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית נשוא מכרז זה, יהיו מנועים מלהשתתף במכרז זה.

**3.3 תנאים לבניית ולמכירת זירות במחיר מופחת**

**3.3.1** הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד במתחם בהתאם למספר יח"ד הנזכרות בתכנית. ככל שתאושר תוספת יח"ד עקב הקלה, הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד שיתקבלו עקב ההקלה.

**3.3.2** הזוכה מחויב למכור את כל הדירות המיועדות למחיר מופחת במתחם מושא מכרז זה כדירות במחיר מופחת לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירה במחיר מופחת (להלן: "הזכאים"), וזאת בהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחווזה הבנייה.

**3.3.3** על אף האמור, ובהתאם לסעיף 2.1.6 לעיל, ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1956 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה יהיה רשאי למכור 50% מסך יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה, שלא במסגרת מחיר מופחת.

**3.3.4** במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד במתחם אותן הזוכה רשאי למכור או להשכיר שלא במחיר מופחת, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי).

במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד במתחם אותן הזוכה רשאי למכור שלא במחיר מופחת, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי).

הזוכה רשאי להשכיר את יחידות הדיור המיועדות לשוק החופשי.

**3.3.5** במתחמים בהם תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד במחיר מופחת לצד יח"ד בשוק חופשי, על הזוכה במכרז לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מופחת ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד במחיר מופחת אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. כלומר, בכל בניין ובניין החלוקה בין מספר יחידות הדיור בשוק החופשי לבין יחידות הדיור במחיר מופחת יהיה בהתאם לשיעורם היחסי במתחם הכולל.

יחד עם זאת, תתאפשר סטייה של עד 25% משיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים או משיעור הדירות במחיר מופחת, לפי השיעור הנמוך מביניהם.

החלוקה בסעיף זה תכלול גם יחידות דיור שיתווספו בהקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1956 והתקנות שהותקנו מכוחו, ככל ויתווספו.

במקרים חריגים בהם תתבקש סטייה של למעלה מ-25% יידרש אישור של משרד הבינוי והשיכון לשינוי המבוקש. בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז. משרד הבינוי והשיכון יבחר בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי את הדירות שישווקו כיחידות דיור במחיר מופחת ואת הדירות שיימכרו בשוק החופשי. במסגרת בחירת הדירות ייבחנו מאפייני הדירה לרבות שטח הדירה הכולל, מספר החדרים וכיו"ב. יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור במחיר מופחת ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור המשרד, כמפורט לעיל.

**3.3.6** אישור זכאות לצורך רכישת דירה במחיר מופחת, יינתן על-ידי משרד הבינוי לרוכש אזרח ישראל אשר הינו חסר דירה, על פי הקריטריונים של משרד הבינוי כמפורט בנספח ח'.

**3.3.7** הזוכה מתחייב למכור את הדירות במחיר מופחת לזכאים שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שנקבעו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחווזה הבנייה.

לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא הדירות במחיר מופחת הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לזכאים, בתנאים שנקבעו במכרז ובמחיר למ"ר בנוי שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז.

לאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה רשאי משרד הבינוי והשיכון, בנסיבות מיוחדות ובתנאים שייקבעו על ידיו, לאשר לזוכה למכור את יתרת הדירות

### מכרז מספר מר/2020/32

שלא במסגרת התנאים ו/או המחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שהמחיר למ"ר בנוי לא יעלה על המחיר שנקבע במכרז ובתנאים שלא יפחתו מהתנאים שנקבעו במכרז.

3.3.8 משרד הבינוי והשיכון באישור הוועדה לתכנון ופיתוח רשאי, לאשר לזוכה במכרז, למכור למדינה דירות במחיר מופחת שלא נרכשו, לטובת דיור ציבורי, וזאת במחיר שיקבע בין הצדדים, ולא יותר מהמחיר למ"ר שנקבע במכרז, הכל בכפוף לאמור בפרק משנה 4.7.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. דירה במחיר מופחת לא תימכר קודם למתן היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או להחלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

3.3.9 הזוכה יורשה להתחיל במכירת דירות במחיר מופחת, רק לאחר שידווח למשרד או מי מטעמו פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות במחיר מופחת" (המצורף כנספח ג' לחוזה הבנייה), ובלבד שעמד בכל התנאים הקבועים בהוראות המכרז לרבות בסעיף 9 להלן ויקבל אישור בכתב מהמשרד או מטעמו כי עמד בתנאי המכרז והינו מורשה להתחיל במכירת הדירות כאמור.

3.3.10 הזוכה לא ימכור לזכאי (רוכש), קודם חתימת חוזה המכר של דירה במחיר מופחת או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.

3.3.11 הזוכה לא ימכור דירה במחיר מופחת לרוכש שבינו או בין קרובו, לבין הזוכה או מי מטעמו של הזוכה (לרבות קבלן מבצע, חברת בת וחברת אם, חברה קשורה, משווק וכדומה) מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.

"קרוב" לעניין סעיף זה כהגדרתו בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה.

3.3.12 הזוכה מחויב לפרסם את הפרויקט בהיקף ובתנאים כמפורט בחוזה הבנייה.

3.3.13 מחיר דירה במחיר מופחת, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: "מחיר דירה במחיר מופחת" או "המחיר המירבי לדירה במחיר מופחת"), בתוספת מע"מ, כשיעורו במועד התשלום:

3.3.13.1 שטח הדירה, במטרים רבועים;

3.3.13.2 שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם, במטרים מרובעים, יחושבו באופן הבא:

עד לשטח של 30 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 30%

בגין השטח שבין 31 מ"ר ועד ל- 60 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 20%

בגין השטח שבין 61 מ"ר ועד ל- 120 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 10%

בגין השטח שמעל ל 121 מ"ר לא תחול גבייה כלל

3.3.13.3 שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 40%.

3.3.13.4 מספר חניות המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר, כי לכל דירה תוצמד לפחות חנייה אחת.

3.3.14 המחיר למ"ר בנוי של דירה אחת או יותר מהדירות המיועדות לדיור במחיר מופחת, יוכל להיות גבוה או נמוך עד 10% מהמחיר למ"ר בנוי שנקבע במסגרת המכרז (האמור מתייחס לשטח העיקרי של הדירה ללא ההצמדות (גינות, מרפסות, חניות ומחסנים) ובלבד שלא יחול שינוי בכלל תקבולי היזם להם הוא זכאי בגין סך כלל הדירות במחיר מופחת על פי המכרז עבור כלל הדירות במחיר מופחת הכול בהתאם לשיקול דעתו של המשרד וקבלת אישורו בכתב. יודגש כי בכל מקרה לא יורשה היזם לגבות סכום העולה על סך התקבולים המגיעים לו בגין כלל יחידות הדיור במחיר מופחת. שטח יחידות הדיור במחיר מופחת מתוך כלל המיזם יהיה נמוך מחלקן היחסי של יחידות הדיור במחיר מופחת במיזם.

3.3.15 מחיר דירה במחיר מופחת יוצמד למדד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהא ידוע במועד קבלת היתר בנייה מלא לבניין בו נמצאת הדירה ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר. במקרה בו נחתם הסכם מכר בין הזוכה/יזם לבין רוכש הדירה לפני שהתקבל היתר בנייה מלא, המחיר למטר מרובע דירתי של ההצעה הזוכה לא יוצמד למדד.

### מכרז מספר מר/2020/32

מחיר דירה במחיר מופחת שיקבע בהסכם המכר בין הזוכה/היזם לבין רוכש הדירה יהיה בהתאם לאמור. הזוכה/יזם רשאי להצמיד את התשלומים שנגזרים מהמחיר האמור בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 5 לנספח ג' לחוזה הבנייה (הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה).

הזוכה/יזם או מי מטעמו לא רשאי לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה מעבר למחיר דירה במחיר מופחת, למעט שכ"ט עורך דין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.

**3.3.16.** דירה במחיר מופחת תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בנספח ג' לחוזה הבנייה (להלן: "מפרט מחייב"), והזוכה לא יגבה מהזכאי (רוכש) תשלום בגין שינויים במפרט המחייב ו/או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה.

על אף האמור, משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר מראש סטייה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים, כפי שנקבע בחוזה הבנייה, בנספח ג' תחת סעיף (1) לפרק א' שכותרתו "רכיבי דירת מגורים ושטח מרבי" (סעיפים א-ג). בגין סטייה כאמור, תחול הפחתה של 15% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה. כלומר, על כל מ"ר שולי הסוטה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים - יוכל הזוכה לגבות רק 85% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה.

לדוגמא: במכרז בו מחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה עמד על 10,000 ₪ למ"ר והזוכה מבקש לבנות (וקיבל על כך אישור מראש מאת משרד הבינוי והשיכון) דירת 3 חדרים בשטח 105 מ"ר - המחיר למ"ר בגין 90 מ"ר (העומדים במגבלות שטח הדירה המרבי) יעמוד על 10,000 ₪ והמחיר למ"ר בגין 15 מ"ר (שבסטייה), יעמוד על 8,500 ₪ למ"ר.

**3.3.17.** על אף האמור לעיל, רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב בהתאם לקבוע במפרט המחייב כנגד קבלת זיכוי כספי.

הזוכה מתחייב לפרט בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שניתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף זה.

**3.3.18.** מחיר דירה במחיר מופחת יהיה המחיר עליו הוסכם בהסכם למכירת הדירה (להלן: "חוזה המכר"), וכן כל תשלום שקיבל הזוכה (המוכר) בקשר לדירה, מכל סוג שהוא, בין שניתן במועד המכירה ובין שניתן במועד מוקדם או מאוחר יותר.

**3.3.19.** הזוכה מתחייב להגיש לרשות או מי מטעמה את פירוט מחירי הדירות במחיר מופחת (בהתאם למחיר למ"ר דירתי שהציע במסגרת המכרז), על תחשיביהן, ברמת פירוט של דירה, וזאת טרם פרסומן למכירה ולקבל את אישורה למחירי הדירות כאמור.

**3.3.20.** הזוכה מתחייב להציג לרשות או מי מטעמה, ככל שיידרש, בכל עת, כל מידע הנוגע לדירה במחיר מופחת שבנה לפי מכרז זה, לרבות מחירה, שטחה, מפרטה, חוזה המכר שנחתם לגביה וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.

### 3.4. הקצאה לבני מקום

3.4.1. הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם לסעיף 4.7.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

**3.5. הוראות שייקבעו בחוזה המכר שבין הזוכה לרוכש דירה במחיר מופחת**

- 3.5.1. חוזה המכר יישא את הכותרת "חוזה מכר – דירה במחיר מופחת" בהדגשה.
- 3.5.2. הזוכה מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח ג'6 לחוזה הבנייה ("הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה"). יודגש כי על הזוכה לאשר את נוסח חוזה המכר מול משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמו כתנאי לאישור מכירת דירות מחיר מופחת לזכאים.
- 3.5.3. הזוכה יקבע בחוזה המכר של דירה במחיר מופחת, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד. יובהר כי, במקרה של מכירת דירה שלא במסגרת הגרלה מועד ההגרלה ייחשב כיום חתימת הסכם המכר מול הרוכש.
- 3.5.4. להבטחת האמור לעיל, ידרוש הזוכה מהרוכש לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות או מי מטעמה, אשר יצורף לחוזה המכר, בנוסח המופיע בנספח 7 לחוזה הבנייה
- 3.5.5. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את הדירה במחיר מופחת טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ לרשות ו/או משרד הבינוי והשיכון
- 3.5.6. להבטחת עמידת רוכש דירה במחיר מופחת בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י הזוכה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי הזוכה, האחראי לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ימציא היזם עם חתימת חוזה הבנייה, יפויי כח נוטריוני בלתי חוזר, לטובת רמ"י, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.
- 3.5.7. הקניית זכות בעלות על דירה במחיר מופחת תהיה באישור רשות מקרקעי ישראל ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.
- 3.5.8. הזוכה יקבע בחוזה המכר, הוראות בדבר מפרט הדירה והבניין כמפורט להלן:
- 3.5.8.1. מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב המצורף לחוזה זה.
- 3.5.8.2. לא יתאפשר לרוכש לבצע שדרוגים, בתשלום או ללא תשלום, החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור על רכיבי המפרט כאמור בסעיף 3.3.13 לעיל.
- 3.5.8.3. יובהר כי ניתן לבצע תוספת למפרט ו/או שדרוג עד למועד החתימה על חוזה המכר, ובלבד שמחיר הדירה לא יעלה על התחשיב המפורט לעיל.
- 3.5.9. הזוכה יקבע בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים כאמור בסעיף 3.3.13.
- 3.5.10. על אף הקבוע בסעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר"), הזוכה מתחייב שלא לגבות מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על 7% מהמחיר, אלא אם מסר לקונה ערבות להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר או ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותי פיננסים, (ביטוח), התשמ"א-1981 בהתאם להוראות סעיף 2(1) או 2(2) לחוק המכר. מובהר כי הזוכה לא יהיה רשאי להעניק לקונה בטוחה אחרת מבין אלה המנויות בסעיף 2 לחוק המכר.
- הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף 2.4.4 להוראות תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת.

ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה. במידה וערבות לא תהיה חתומה על ידי חברת הביטוח תפסל ההצעה על הסף.

### 3.6. חתימה על חוזה בנייה

3.6.1. בתוך 90 יום מיום החלטת ועדת מכרזים על הזוכה במכרז, יהא על הזוכה לחתום עם הרשות על חוזה הבנייה.

- חוזה הבנייה על נספחיו מצ"ב כנספת ג' לחוברת המכרז.

## 4. תנאים נוספים

### 4.1. התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי הדירות

הזוכה יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות הכנת תכניות מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דיור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.

למען הסר ספק, יובהר כי כל פעולה שתחול על הזוכה עפ"י החוזה ו/או מכוח הדין, לעניין רישום הזכויות, תבוצע ותרשם על ידו בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרדי רמ"י וספריה, והזוכה לא יהיה רשאי להפנות אל רמ"י את רוכשי יחידות הדיור במתחם לצורך קבלת שירותים, לרבות: התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות, רישום הערות אזהרה.

### 4.2. התחייבות הזוכה לרישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין לאחר פרצלציה (חלוקה)

ידוע למציע כי ככל והקרקע נשוא המכרז עברה פרצלציה (חלוקה) והחלוקה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, על הזוכה יהיה להגיש מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מיד לאחר רישום החלוקה, במקרה בו החלוקה נרשמה לאחר שהיזם חתם על חוזה החכירה) על שלושה שטרי שכירות במקרקעי ישראל הכוללים בקשה לרישום הערה לפי סעיף 4יט לחוק רשות מקרקעי ישראל בדבר הגבלה על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין לזרים, כשהם מוקלדים, חתומים ומאומתים כנדרש לצורך רישום הזכויות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

ידוע לזוכה, כי הוא לא יקבל כל שירות מרמ"י קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין.

כן ידוע לזוכה, כי רמ"י לא תבצע כל פעולת רישום בספריה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת האזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצעה ע"י הזוכה בלשכת רישום המקרקעין.

### 4.3. מגבלות על העברת זכויות

הזוכה יוכל להעביר את זכויותיו לאחר, אך ורק לאחר שימלא אחרי תנאי המכרז, ובכלל זה דרישות התשלום במלואן וחתימה על חוזה חכירה כמתחייב מתנאי המכרז. העברת זכויות לאחר עמידה בתנאי התשלום וחתימה על חוזה חכירה, תהייה בהתאם להוראות חוברת המכרז על נספחיה (לרבות חוזה הבנייה) ונהלי הרשות.

### 4.4. סרבני רישום

4.4.1. מציע אשר הינו חברה קבלנית אשר הוגדרה כסרבנית רישום, כהגדרתה בסימן ג' לפרק משנה 4.5, עד למועד האחרון להגשת הצעות, יהיה מנוע מלהשתתף במכרז והצעתו תיפסל, אלא אם כן יצרף להצעתו במכרז ערבות אוטונומית וצמודה בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז (להלן: "ערבות להבטחת רישום"), להבטחת השלמת הרישום, לא יאוחר מ- 7 חודשים מהמועד

## מכרז מספר מר/2020/32

האחרון להגשת הצעות (להלן: "המועד האחרון לרישום"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים, והרשות הגישה לגביהם תביעה משפטית.

הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף 2.4.4 להוראת תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת.

ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה. במידה וערבות לא תהיה חתומה על ידי חברת הביטוח תפסל ההצעה על הסף.

4.4.2. הערבות להבטחת רישום תהא בסך 100,000 ₪, ובתוקף לתקופה של 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, קרי עד ליום 22/9/2021.

4.4.3. הערבות להבטחת רישום תחולט במקרה בו עד המועד האחרון לרישום, לא נרשמו כל הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישום ניתנה הערבות להבטחת רישום, בכפוף לאמור בסעיף 10 להלן.

4.4.4. מובהר כי הערבות להבטחת רישום, תצורף להצעה בנוסף לערבות הרגילה הנדרשת בהתאם להוראות המכרז.

4.4.5. לתשומת לב המציע, באתר האינטרנט של הרשות שכתובתו [www.land.gov.il](http://www.land.gov.il), מפורסם מידע בנוגע לחברות קבלניות סרבניות רישום, ועל המציע מוטלת האחריות לעיין באתר ולהצליב מידע זה עם המידע שברשותו.

4.4.6. מציע שהוא חברה קבלנית ובעלי השליטה (כהגדרתם בחוק נירות ערך התשכ"ח-1968) בחברה שהם בעלי שליטה בחברה שהוגדרה כסרבנית רישום, יחויבו להפקיד ערבות להבטחת רישום.

■ נוסח ערבות להבטחת רישום מצ"ב כנספת ה' לחוברת המכרז.

### 4.5. תיקון מס' 4 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דיווח לממונה)

תשומת ליבו של הזוכה מופנית לתיקון מס 4 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דיווח לממונה), התשס"ט-2008, ועליו לדווח לממונה לפי החוק האמור, בסמוך לחתימה על חוזה המכר, לגבי מכירת כל דירה בפרויקט הבנייה, את שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנו לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 לתיקון החוק האמור.

### 4.6. איסור אפליה

הזוכה מתחייב להימנע מנקיטה באפליה פסולה בעת שיווק ומכירת יחידות הדיור, ולא יתנה מכירת דירה כאמור בתשלום, או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לרכוש את הדירה, וכן לא יתנה מכירה כאמור ברכישת הצמדות לדירה, רכישת ציוד או שדרוג המפרט המחייב, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.

הזוכה מצהיר בזאת, כי הוא יודע שאם יפר התחייבות זו, רמ"י או מי מטעמה יהיו רשאים, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותם על פי דין, לבטל זכירתו במכרז ולבטל את החוזים שיחתמו עמו בעקבות הזכייה, ו/או לדרוש ממנו את הפיצוי המוסכם כמפורט בסעיף 10 להלן.

### 4.7. איסור תיאום הצעות

המציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת ההצעה. הצעה שנעשתה בניגוד לאמור בסעיף זה, תיפסל, והרשות רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה, בכפוף לסעיף 10 להלן.

### 4.8. הקניית בעלות

רמ"י לא תקנה לזוכה/ליזם זכות בעלות במקרקעין נשוא המכרז.



**4.9. תנאים מיוחדים**

- 4.9.1. על אף האמור בחוזה החכירה, במקרה בו יופר האמור בסעיף 4.6 בחוברת המכרז (איסור אפליה), יחול המצוין בסעיף 10 לחוברת המכרז לעניין זה.
- 4.9.2. ידוע לחוכר כי במגרשים מושא מכרז זה קיימים עצים. עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה בתאום עם הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם אחר בהתאם לכל דין.
- 4.9.3. על אף האמור במבוא או בתנאי חוזה זה, תמורת אישור הרשות להגדלת קיבולת הבניה של שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא חוזה זה כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת זכאית הרשות, בין היתר, לתמורה נוספת בשיעור כפי שתקבע הרשות מעת לעת. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, תפעל רמ"י בהתאם להסכם בינה לבין הרשויות המקומיות בדבר תשלום חלף היטל השבחה.
- 4.9.4. המציע מצהיר שידוע לו כי בימים אלה מדינת ישראל מצויה בעיצומו של משבר הקורונה העולמי וכי לקח בחשבון בעת שהגיש הצעתו את טיבו של משבר זה ואת מכלול הסיכונים הנובעים ממנו. מוסכם כי אין לראות בהתפשטות נגיף הקורונה ובהשלכותיו משום סיכול של החוזה או מי מהחייבים שקבועים בו ואין בו כדי להצדיק את אי ביצוע הוראותיו של הסכם זה. המציע לא יבוא בכל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה לרשות בגין האמור.

**5. תשלומים****5.1. כללי**

- 5.1.1. סכומי ומועדי התשלום עבור הקרקע ועבור סה"כ תשלום הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות לרמ"י הינם, בין היתר, תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, ובמקרה של איחור כלשהו תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת.
- 5.1.2. חוזה החכירה יחתם עם הזוכה, אך ורק לאחר שהזוכה יעמוד בכל תנאי חוברת המכרז (לפי העניין), ובכללם תשלום מלוא התמורה המופחתת על הקרקע, וסה"כ תשלום הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח נוספות לרמ"י כמפורט בטבלה שבסעיף 1 ובתנאי המכרז והעמדת ערבויות, כמפורט בסעיף 7 לחוברת המכרז.
- 5.1.3. הזוכה (או מיופה כוחו) יהא אחראי להגיע למשרדי הרשות לצורך קבלת שוברי תשלום.
- 5.1.4. יובהר כי במידה ותום מועד התשלום הרלוונטי לרמ"י חל בימים בהם אין קבלת קהל, או בימים בהם משרדי רמ"י יהיו סגורים, יהיה על הזוכה במכרז לוודא מראש כי יש בידו שובר מעודכן ונכון למועד התשלום.
- 5.1.5. כאשר המועד האחרון לתשלום עבור התשלומים לרמ"י, חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינתן אורכה לתשלום עד ליום בו מתחדשת הפעילות הבנקאית. ימים בהם מתקיימת פעילות בנקאית חלקית, ייחשבו לעניין זה כימים בהם יש פעילות בנקאית במשק.
- 5.1.6. לידיעת המציע/הזוכה, ככל שבטווח הזמן שבין פרסום חוברת המכרז ועד לביצוע התשלום בפועל ישתנה שיעור המע"מ, יידרש הזוכה לבצע את כל התשלומים הנדרשים בחוברת המכרז, בהתאם לשיעור המע"מ החדש.

**5.2. תשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע (להלן: "התמורה")**

- 5.2.1. מימוש הערבות והשלמת התמורה, בתוספת מע"מ.

## מכרז מספר מר/32/2020

5.2.1.1. עם אישור ועדת המכרזים על זוכה במכרז (להלן: "אישור ועדת מכרזים") תממש הרשות את הערבות לקיום ההצעה כהגדרתה בסעיף 7, וזאת כתשלום ראשון על חשבון התמורה.

5.2.1.2. במידה וסכום הערבות שמומשה על ידי הרשות קטן מסכום התמורה, בתוספת מע"מ, יידרש הזוכה להשלים את יתרת התמורה, בתוספת מע"מ, וזאת תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים.

5.2.1.3. ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים את התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את הערבות (בסך הנקוב בטבלה לעיל שבסעיף 1), וזאת בכפוף לסעיף 10 להלן.

5.2.1.4. למען הסר ספק - לכל תשלום יתווסף מע"מ כדין בהתאם לשיעורו הידוע ביום התשלום בפועל.

## 5.3. תשלום הוצאות פיתוח והוצאות הפיתוח נוספות -

5.3.1. עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות מבוצעות על ידי המועצה המקומית באר יעקב (להלן: הרשות המקומית ו/או "החברה המפתחת") ועל אחריותה המלאה.

5.3.2. המציע מצהיר ומתחייב כי לא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות כלפי רמ"י בכל הכרוך בטיב העבודות או לוחות הזמנים, וככל שיהיו לו טענות בעניין זה הוא מתחייב שלא להפנות אותן כלפי הרשות.

5.3.3. להלן פירוט הסכומים:

5.3.3.1. נוסף לתשלום עבור הקרקע על הזוכה לשלם את סה"כ הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח הנוספות לרמ"י כמצוין בטבלאות שבסעיף 1 (עמודה 1+2) כאמור בתנאי המכרז זאת ולא יאוחר מ-90 יום מיום אישור ועדת המכרזים וכמפורט להלן.

5.3.3.2. הסכום הנקוב בעמודה 1 (בטבלאות לעיל) מהווה תשלום בגין חיובי פיתוח שונים וצמוד למדד תשומות הבניה לחודש אוקטובר 2020 (שפורסם בתאריך 15.11.2020) ויעודכן בהתאם למדד האחרון הידוע במועד אישור ועדת המכרזים. כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.

כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.

5.3.4. הסכום מהווה, בין היתר, תשלום בגין השתתפות בהקמת מבני ציבורי בהתאם לפרק משנה 3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר הוצאות פיתוח נוספות (מימון ביצוע מבני ציבור) ותשלום בגין שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות ("ישן מול חדש") בהתאם לפרק משנה 3.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכן פיתוח תשתיות ציבוריות.

כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.

הסכום הנקוב בעמודה 2 הינו תשלום בגין חיבור לחשמל

כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.

5.3.5. הסכומים האמורים צמודים למדד תשומות הבניה לחודש אוקטובר 2020 (שפורסם ביום 15.11.2020) ויעודכנו בהתאם למדד האחרון הידוע במועד אישור ועדת המכרזים.

5.3.6. ידוע למציע כי סה"כ הוצאות הפיתוח לרמ"י (כמפורט לעיל) יפוצלו במספר שוברי תשלום הכוללים מספר חיובי פיתוח בסמלי גביה שונים.

5.3.7. **מועדי תשלום:**

5.3.7.1. בנוסף לתשלום לרמ"י בגין התמורה עבור הקרקע, על הזוכה במכרז לשלם לרמ"י את סה"כ הוצאות הפיתוח והוצאות הנוספות (עמודה 2-1 בטבלה לעיל), (להלן: "סה"כ הוצאות הפיתוח לרמ"י") עד ולא יאוחר מ- 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים

5.3.7.2. יודגש כי אם בתום 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים, לא יתקבל מלוא הסכום עבור סה"כ הוצאות הפיתוח לרמ"י תפקע זכותו של הזוכה במכרז.

5.3.8. במידה ויחוקקו על ידי הרשות המקומית חוקי עזר לגביית אגרות ו/או היטלים עבור מוסדות ציבור, אשר יהיו בשיעורים גבוהים יותר מהסכומים ששולמו במסגרת מכרז זה בגין רכיבים אלו, תהא הרשות המקומית רשאית לגבות מהזוכה את ההפרש בין החיוב על פי חוקי העזר לבין הסכומים ששולמו על ידו במכרז זה בגין רכיבים אלו.

5.3.9. מובהר כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע להקמת מוסדות ציבור ומיקומם לרבות איכות ורמת הפיתוח, וכן בגין שדרוג התשתיות בשכונות הוותיקות, הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הרשות בעניין זה.

5.3.10. **הקמת המערכת הפניאומטית:**

ככל ובכוונת המועצה המקומית באר-יעקב לממש הקמת המערכת הפניאומטית לפינוי אשפה בהתאם להוראות תכנית תמל/1018/א, יידרש המציע לבצע את כלל הפעולות הדרושות, באחריותו ועל חשבונו, לצורך התאמת התכנון והבינוי בתחום גבולות המגרשים מושא זכייתו בהתאם להנחיות המועצה המקומית ו/או מי מטעמה.

באחריות המציע לבצע את כלל התיאומים ההנדסיים והרגולטוריים מול המועצה ו/או מי מטעמה. המועצה תהא אחראית לכלל העבודות המבוצעות מחוץ לתחומי המגרשים, ואלו יבוצעו על חשבונה ובאחריותה. בגין האמור לעיל לא יבוא היזם בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כספית ו/או אחרת כנגד רמ"י ו/או מי מטעמה.

5.3.11. **הסדרת התחייבות כלפי הגורם המפתח:**

5.3.11.1. תוך ולא יאוחר מ- 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, על הזוכה במכרז לגשת למועצה המקומית באר יעקב שכתובתה: ז'בוטינסקי 2 באר יעקב טל': 072-2755434 בתאום מראש, ולהסדיר את כל ההתחייבויות החלות על הזוכה במכרז כלפי הרשות המקומית לרבות הפקדת ערבות וחתימה על חוזה התשתיות.

5.3.11.2. מובהר כי תנאי מוקדם לחתימת חוזה חכירה עם רמ"י מותנה, בין היתר, בקבלת אישור בכתב מהרשות המקומית בנוסח המצורף כנספח ו'1 לחוזה התשתיות.

5.3.11.3. חוזה התשתיות אשר ייחתם על ידי הזוכה במכרז, ייחתם על ידי הרשות המקומית ויימסר לזוכה רק לאחר שהזוכה במכרז הסדיר את התחייבויותיו כלפי הרשות המקומית לרבות הפקדת ערבות ושילם לרמ"י את התמורה המופחתת עבור הקרקע, את סה"כ הוצאות הפיתוח לרמ"י, הפקיד ערבות כמפורט בסעיף 7 וחתם על חוזה חכירה עם רמ"י. מובהר בזאת כי חוזה תשתיות חתום ע"י הרשות המקומית יימסר לזוכה עם הצגת חוזה חכירה חתום ע"י רמ"י.

## מכרז מספר מר/32/2020

5.3.11.4. הזוכה במכרז לא יחזור אל רמ"י ו/או לרשות המקומית בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור בסעיף זה.

5.3.11.5. הזוכה במכרז מתחייב לבצע את עבודות הפיתוח והבניה בתחומי המתחם בו זכה ו/או בסביבתו בכפוף ובהתאם לקבוע במסמכי המכרז לרבות בחוזה התשתיות. הזוכה במכרז מאשר שראה ובדק את חוזה התשתיות על תנאיו ונספחיו והוא לא יחזור אל רמ"י ו/או החברה מפתחת ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה.

## 5.3.12. כללים לתשלום ישירות לרשות המקומית בגין "ישן מול חדש" עבור יחידות דיור נוספות

5.3.12.1. ידוע למציע כי על פי פרק משנה 3.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל עליו לשלם בין היתר עבור שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות ("ישן מול חדש"), בהתאם למספר יחידות הדיור הכללי שיבנו במתחם/מגרש אותו רכש המציע.

5.3.12.2. ידוע למציע כי התשלום לרמ"י במועד השיווק, בגין ישן מול חדש, הינו עבור מספר יחידות הדיור הנקובות בטבלת הוצאות הפיתוח שבמכרז, ואינן כוללות יחידות דיור ככל שתתווספה במסגרת תקנת שבס (סטייה ניכרת מתכנית), או הקלה אחרת כל שהיא שתאושר בעת הוצאת היתר הבניה לחוכר (להלן: "יחידות הדיור הנוספות").

5.3.12.3. ידוע למציע כי על פי החלטת המועצה הנ"ל ידרש החוכר לשלם עבור יחידות הדיור הנוספות, סך השווה ל- 3,000 ש"ח מוכפל במספר היחידות הנוספות.

5.3.12.4. הסכום נכון למדד תשומות הבניה למגורים חודש 05/2014 ויכלול תוספת הצמדה למדד ממדד 05/2014 ועד למדד שיהיה ידוע בעת הוצאת דרישת התשלום לחוכר.

5.3.12.5. ידוע למציע כי על מנת ליעל את הגביה, מוסכם בין רמ"י לבין הרשות המקומית, כי הסכום האמור ישולם על ידי החוכר ישירות לרשות המקומית לחשבון עליו תורה הרשות המקומית.

5.3.12.6. במועד הוצאת היתר בניה תערוך הרשות המקומית תחשיב לחיוב החוכר בגין יחידות הדיור הנוספות (ככל שנוספו), והחוכר מתחייב לשלם את החיוב וזאת כתנאי לקבלת היתר הבניה.

5.3.12.7. המציע יקבל מאת הרשות המקומית קבלה שאיננה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מתשלום זה מס תשומות.

5.3.12.8. ידוע למציע כי התשלום האמור הינו בנוסף לכל תשלום אחר החל או יחול על היזם לרמ"י או לרשות המקומית או לכל גורם אחר על פי האמור ביתר תנאי המכרז.

5.3.12.9. המציע מצהיר בזאת כי לקח בחשבון את התנאים האמורים לעיל, וכי לא יבוא בכל טענה או דרישה או תביעה כלפי רמ"י או כלפי הרשות המקומית או כל מי מטעמן וכי שיקלל בהצעתו למכרז את התנאים האמורים לעיל.

## 5.3.13. החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה

5.3.13.1. אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי הרשות, אזי תשיב הרשות לזוכה את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש/ים ישוקו/ו מחדש והרשות תגבה את הוצאות הפיתוח מהזוכה החדש.

### מכרז מספר מר/2020/32

**5.3.13.2.** החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד (בהתאם להצמדה שחלה על הרכיבים), מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח לרשות ו/או לרשות המקומית בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד ביצוע ההחזר לזוכה.

**5.4 מיסים, היטל השבחה, דמי הקמה, אגרות והיטלי פיתוח**

- 5.4.1 הזוכה ישא בכל המיסים (כגון מס רכישה) החלים עליו בהתאם לדין.
- 5.4.2 הזוכה יהא פטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים, ואשר בגינה גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר לאחר הזכייה, ישא הזוכה בתשלום, ולא יבוא לרשות בכל טענה ו/או דרישה תביעה בשל כך.
- 5.4.3 בנוסף לתשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע, וסה"כ תשלומי הוצאות הפיתוח (והוצאות פיתוח נוספות), ישלם הזוכה במכרז אגרות והיטלים, דמי הקמה לרשות המקומית ו/או תאגיד המים בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים, ובהתאם למכתב הרשות המקומית ו/או תאגיד המים.
- מכתב הרשות המקומית ו/או תאגיד המים מצ"ב **כנספח ו'- 2** לחוברת המכרז.
- 5.4.4 באחריות המציע לבדוק ברשות המקומית ובתאגיד המים והביוב כל נתון רלוונטי בענין אגרות, היטלי פיתוח ודמי הקמה, לרבות קיומם של חובות קודמים. מובהר כי הזוכה ישא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המתחם/ים נשוא מכרז זה, לרבות חובות עבר לרשות המקומית ותאגיד המים בגין פיתוח שבוצע טרם פרסום מכרז זה, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי העזר העירוניים. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.
- 5.4.5 בכל מקרה שבו תתקבל דרישה על פי דין מאת הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב לתשלום הוצאות פיתוח, דמי הקמה, היטלים ו/או אגרות בגין המתחם/ים נשוא המכרז, מתחייב הזוכה לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה לשלם.

**6. הגשת ההצעה, מועד אחרון להגשת הצעות, תקופת ההצעה**

- 6.1 ההצעה תוכנס במעטפה סגורה (להלן: "המעטפה") לתיבת המכרז המיועדת למכרז זה במרחב העסקי הרלוונטי. על המעטפה יש לרשום את מספר המכרז בלבד ללא סימני זיהוי של המציע. יובהר, כי לא יתקבלו הצעות אשר ישלחו בדואר או בפקס.
- 6.2 ההצעה תכלול את המסמכים הבאים:
- 6.2.1 טופס ההצעה המצ"ב **כנספח א'** לחוברת המכרז חתום על ידי כל אחד מיחיד המציע.
- 6.2.2 צילום תעודת זהות (כולל הספח המצורף לתעודת הזהות) של כל אחד מיחיד המציע ו/או תעודת רישום תאגיד של כל אחד מיחיד המציע.
- 6.2.3 ערבות בהתאם להוראות סעיף 7 להלן.
- 6.2.4 תאגיד - אישור מורשי חתימה בהתאם להוראות סעיף 6.10 להלן.
- 6.2.5 חברה קבלנית סרבנית רישום - ערבות להבטחת רישום בהתאם להוראת סעיף 4.4 לעיל.
- 6.2.6 מיופה כח - יפוי כוח בהתאם להוראות סעיף 6.12 להלן.
- 6.3 המציע אינו רשאי לשנות בדרך כלשהי את טופס ההצעה ו/או את מסמכי המכרז. כל שינוי בנוסח המקורי של טופס ההצעה ו/או מסמכי המכרז, לרבות הוספה, מחיקה, השמטה, התניה או הסתייגות, ביא לפסילת ההצעה.
- 6.4 הצעת המציע תהא סופית ובלתי מותנית, והמציע יהא מנוע מכל טענה ו/או דרישה לביטול העסקה.
- 6.5 המציע ימלא בטופס ההצעה את **המחיר למ"ף דירתי (מחיר סופי למ"ר בנוי לא כולל מע"מ)** בעבור הדירות במחיר מופחת במתחם מושא המכרז ואת רכיב התוספת לתמורה המופחתת בגין בקרקע ככל ונדרש. מובהר לזוכה כי עליו לשלם את התמורה המופחתת על הקרקע כנקוב בטבלה בסעיף 1

## מכרז מספר מר/32/2020

(והתוספת לתמורה המופחתת בגין הקרקע ככל וישנה), בתוספת מע"מ. בנוסף, יישא הזוכה בתשלום הוצאות הפיתוח, הוצאות פיתוח נוספות, מיסים, אגרות, היטלים ודמי הקמה, הכול כמפורט לעיל בסעיף 5 לחוברת המכרז.

6.6. ככל ותהיה אי התאמה בין המחיר למ"ר דירתי הנקוב בספרות לבין המחיר למ"ר דירתי הנקוב במילים, תבחר ועדת המכרזים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי באחד מבין הסכומים הנזכרים, כאשר תינתן עדיפות לסכום הנקוב בספרות.

6.7. ככל ותהיה אי התאמה בין הסכום שיוצע עבור רכיב התוספת לתמורה המופחתת בגין הקרקע הנקוב בספרות לבין הסכום הנקוב במילים, תבחר ועדת המכרזים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי באחד מבין הסכומים הנזכרים, כאשר תינתן עדיפות לסכום הנקוב בספרות.

6.8. מציע רשאי להגיש הצעה למתחם אחד או יותר, וכן לזכות במתחם אחד או יותר מהמתחמים המפורטים בטבלה שבסעיף 1.

6.9. המציע (לרבות הגשת הצעה משותפת) יגיש הצעה בטופס הצעה אחד בלבד (נספח א' לחוברת המכרז).

### 6.10. הגשת הצעה על ידי תאגיד:

הצעה למכרז יכול שתוגש על ידי תאגיד בחתימת מורשי החתימה המוסמכים ובצרוף תעודת רישום של התאגיד. יש לצרף אישור רו"ח או עו"ד לפיו החתומים על ההצעה הינם מורשי החתימה של התאגיד המוסמכים לחתום על מסמכי המכרז (נוסח אישור כאמור, נמצא בסעיף 8 לטופס ההצעה (נספח א' לחוברת המכרז)).

תאגיד לא יכול להגיש הצעה באמצעות מיופה כוח.

### 6.11. הגשת הצעה משותפת:

6.11.1. הצעה למכרז יכול שתוגש כהצעה משותפת למספר יחידים (להלן: "הצעה משותפת"). בהצעה משותפת, יחתמו מסמכי המכרז בהתאם להוראות המכרז, על ידי כל אחד מיחיד המציע בהצעה המשותפת. בכל מקרה השותפות תהיה בחלקים בלתי מסוימים (מושע).

6.11.2. הוגשה הצעה על ידי מספר יחידים, יציינו היחידים בהצעתם המשותפת את חלקו היחסי של כל יחיד במתחם. ציון חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט בלבד. במידה ולא יצוינו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע בחלקים שווים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחיד המציע לאחר אישור הזכייה ע"י ועדת המכרזים.

6.11.3. הוגשה הצעה משותפת, תיעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע במשותף והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית.

6.11.4. במידה ויחיד המציע אשר הגישו הצעה משותפת יבקשו להתאגד במסגרת ישות משפטית של חברה בע"מ שבינה ובין הרשות יחתמו החוזים, יוכלו לעשות זאת בכפוף לכך שיצויין בהצעתם כי בכוונתם להקים חברה, וכל יחיד המציע בלבד, יהיו בעלי המניות בחברה שתוקם. בהצעתם יצויין חלקו של כל אחד מיחיד המציע במניות החברה שתוקם ובמידה וידרש תשלום מיסים יצטרכו להסדיר את תשלום המס מול שלטונות המס.

### 6.12. הגשת הצעה באמצעות יפוי כח

6.12.1. הצעה עבור אחר תוגש בצרוף יפוי כח. יפוי הכח כאמור יוגש במקור או בהעתק מאושר ע"י עו"ד. אם מיופה הכח אינו עו"ד יפוי הכח יהיה נוטריוני.

6.12.2. במקרה שהצעה מוגשת ע"י מספר מציעים יחד יוגש יפוי כח אחד אשר יחתם ע"י כל המציעים או מספר יפויי כח אשר בכל אחד יצוין כי מיופה הכח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ובשם מציעים אחרים ביחד ובערבות הדדית.

6.12.3. מיופה כח יוכל לייצג הצעה אחת בלבד, במידה ומיופה כח ייצג יותר מהצעה אחת תפסלנה כל ההצעות אשר ייוצגו על ידו. בכל מקרה יפוי הכח לא יהיה מותנה בתנאי כלשהו, ולא יתייחס באופן כלשהו לחלק מסוים של המתחם. בכל מקרה, ישולמו התשלומים במלואם בשובר אחד, ללא פיצול שוברי התשלום.

## מכרז מספר מר/32/2020

- 6.13. המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הינו תאריך 22/02/2021 בשעה 12:00 בצהריים (להלן: "מועד אחרון להגשת הצעות"). ההצעה תוגש ידנית לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה, בכתובת: רשות מקרקעי ישראל, דרך מנחם בגין 125, בנין קרית הממשלה, קומה 4, ת"א. בימים ובשעות קבלת קהל כמקובל במרחב.
- 6.14. על המציע להביא בחשבון כי בעת הכניסה למשרדי הרשות נערך בידוק ביטחוני קפדני העשוי לארוך זמן ממושך. הצעות שלא תהיינה, מכל סיבה שהיא, בתיבת המכרזים עד לתאריך והשעה הנקובים לעיל, לא תתקבלנה.
- 6.15. כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים, ועד ליום 22/7/2021 (להלן: "תקופת ההצעה").
- 6.16. המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות. ההצעה הינה הצעה סופית ובלתי מותנית. אין להתנות תוקף הצעה למתחם מסויים בזכייה או באי זכייה במתחם מסויים אחר, ואין לקבוע סדר עדיפויות לזכייה במתחם מסויים.
- 6.17. על אף האמור לעיל, מציע אשר הכניס לתיבת המכרזים לפני המועד האחרון להגשת הצעות הודעה בכתב על ביטול הצעתו שהוגשה למכרז (להלן: "הודעת ביטול") ו/או כתב הצעה מתוקנת המבטלת את הצעתו הקודמת במכרז (להלן ובהתאמה: "הצעה מתוקנת" ו-"הצעה קודמת"), יראו את ההצעה הקודמת כבטלה. מובהר כי בכל מקרה שבו לא תמצא הודעת ביטול ו/או הצעה מתוקנת בתיבת המכרזים במועד האחרון להגשת ההצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל.

## 7. הפקדת ערבויות

### 7.1. ערבות לקיום הצעה

המציע יצרף להצעה ערבות אוטונומית בלתי מותנית לפקודת רשות מקרקעי ישראל בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז לכל הפחות בסכום המפורט בטבלה שבסעיף 1 (להלן ולעיל: "ערבויות או "הערבות"). הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף 2.4.4 להוראת תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת. יש לצרף ערבות מקורית ובנוסח המצ"ב בלבד. מציע שיצרף המחאה בנקאית הצעתו תיפסל.

הערבות תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ולפחות עד ליום 22/07/2021.

■ נוסח ערבות לקיום ההצעה מצ"ב כנספח ז' לחוברת המכרז.

- 7.1.1. שם החייב בערבות/ערבויות יהיה זהה לשם המציע. בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות בה מופיע שמו של אחד או יותר מיחיד המציע. למען הסר ספק, יובהר כי לא ניתן להשתמש במונח "אחרים" תחת שם המציע. במידה ושם החייב בערבות לא יהיה זהה לשם המציע, או לפחות לאחד מיחיד המציע, תפסל ההצעה על הסף.
- 7.1.2. ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה. במידה וערבות לא תהיה חתומה על ידי חברת הביטוח תפסל ההצעה על הסף.
- 7.1.3. בהגשת הצעה למספר מתחמים, יש להגיש ערבות נפרדת לכל מתחם ומתחם.
- לדוגמא, בהגשת הצעה לשלושה מתחמים, כאשר סך הערבות הנדרשת בכל מתחם ומתחם הוא 100,000 ₪, יש להגיש 3 ערבויות נפרדות בסך 100,000 כל אחת.
- 7.1.4. על הערבות יצוין מספר המתחם, בגינו הוגשה הערבות. יובהר, כי ערבות שלא תישא את מספר המתחם תיפסל.
- 7.1.5. הערבות שצורפה להצעה הזוכה תמומש מיד לאחר הזכייה במכרז.

### 7.2. ערבות ביצוע

- 7.2.1. בתוך 90 יום מיום החלטת ועדת המכרזים על זוכה במכרז, יהא על הזוכה לחתום עם הרשות, על הסכם הבנייה ולהמציא לרשות ערבות אוטונומית להבטחת קיום התחייבויותיו לפי



## מכרז מספר מר/32/2020

המכרז וחווה הבנייה, (להלן: "ערבות ביצוע"), בנוסח המופיע בנספח 8 לחווה הבנייה, הכול כמפורט בטבלה להלן:

מספר מתחם	ערבות ביצוע בש"ח
א'	1,941,120
ב'	1,583,680
ג'	768,320

### ▪ נוסח ערבות הביצוע מצ"ב כנספח ג' לחווה הבנייה.

הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף 2.4.4 להוראת תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת. יש לצרף ערבות מקורית ובנוסח המצ"ב כנספח ג' בלבד.

ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה. במידה וערבות לא תהיה חתומה על ידי חברת הביטוח תפסל ההצעה על הסף.

7.2.2. ערבות הביצוע תהיה צמודה למדד תשומות הבנייה של חודש אוקטובר 2020

7.2.3. שם החייב בערבות הביצוע יהיה זהה לשם המציע. בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות ביצוע בה מופיע שמו של אחד או יותר מיחיד המציע.

7.2.4. החזרת ערבות לזוכה, או לחילופין מימוש ערבות, כולה או חלקה, יעשו בהתאם להוראות הקבועות לעניין זה במכרז ובחווה הבנייה.

## 8. בחירת זוכה במכרז

8.1. ההצעות אשר יוגשו למכרז בהתאם לכללי המכרז ותנאיו (להלן: "ההצעות הכשרות"), יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של הרשות אשר תקבע את ההצעה הזוכה בהתאם לכללים שנקבעו לעניין זה בתנאי המכרז, לרבות בסעיף 3 לעיל.

8.2. על אף האמור בסעיף זה, הרשות תהא רשאית לבטל את המכרז ו/או לשנות את תנאי המכרז בכל עת, כמפורט בסעיף 11 להלן, ואין באמור לעיל בסעיף זה משום התחייבות של הרשות לקבל הצעה כלשהי לרבות את ההצעה בה המחיר למ"ר דירתי לגבי כל דירות במחיר מופחת הוא הנמוך ביותר או ההצעה בה רכיב התוספת לתמורה המופחתת בגין הקרקע (ככל וישנה) הגבוהה ביותר.

8.3. יובהר כי זוכה במכרז לא יהא רשאי להשתתף במכרזים עתידיים אשר יפורסמו על ידי הרשות ו/או החברה המפתחת ו/או מי מטעם, לביצוע עבודות תשתית ו/או עבודות פיתוח במגרשים/מתחמים בתחומי התכנית.

## 9. תנאים להתקשרות עם הזוכה

9.1. עם הזוכה במכרז יחתם חוזה חכירה בהתקיים התנאים המצטברים הבאים המהווים תנאים יסודיים למימוש הזכייה וכניסה לשלב החוזי:

9.1.1. הזוכה שילם לרשות במועד את מלוא התמורה המופחתת בגין הקרקע (כולל רכיב תוספת התמורה המופחתת ככל וישנה) בתוספת מע"מ.

- 9.1.2. הזוכה שילם לרמ"י במועד את מלוא התשלום עבור סה"כ הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות לרמ"י.
- 9.1.3. הזוכה חתם על חוזה פיתוח התשתיות ככל שנדרש במכרז זה, הסדיר את התחייבויותיו (לרבות הנפקת ערבות לאי גרימת נזקים) מול הרשות המקומית או מי מטעמה, והמציא (מסר) לרשות אישור מהרשות המקומית על הסדרת התחייבויותיו במסגרת המועדים שנקבעו בתנאי המכרז.
- 9.1.4. הזוכה חתם על חוזה הבנייה (על נספחיו) והמציא (מסר) אותו תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים. בנוסף, ובלי קשר להמצאת חוזה הבנייה כמועד כאמור, על הזוכה להמציא לרשות או למשרד הבינוי והשיכון ערבויות ביצוע ונזקים בתוך 90 יום האמורים מיום אישור ועדת המכרזים.
- 9.2. התנאים להתקשרות שלעיל הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, לרבות בנוסח החוזים שבמסמכי המכרז. במקרה של איחור כלשהו במועדים האמורים בתנאים אלו, תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת ולא ייחתם עם הזוכה חוזה חכירה (שרק לאחר חתימתו מתחילה עם הזוכה ההתקשרות החוזית מול רמ"י). במידה ולא ימולאו תנאים אלו - תפקע זכותו של הזוכה לקבל את המתחם.
- 9.3. בכל מקרה שבו לא יקיים הזוכה את התנאים המפורטים לעיל, יחשב הדבר כהפרת התחייבות הזוכה על פי תנאי המכרז, זכיותו תבוטל לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 10 להלן בדבר חילוט הערבות וסעדים נוספים.
- על אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה עמד בכל התחייבויותיו על פי תנאי המכרז, אולם איחר במספר בודד של ימים (שבכל מקרה לא יעלה על שבעה ימי עבודה) בהמצאת חוזה פיתוח התשתיות חתום במועד ו/או חוזה הבנייה חתום במועד, תשקול רמ"י לאפשר לזוכה לרפא את הפגם. מכל מקום יובהר כי רמ"י אינה מחויבת לאפשר את תיקון הפגם, והדבר נתון לשיקול דעתה הרחב. עוד יובהר כי המצאת ערבויות מכל סוג שהוא במועד מהווה תנאי יסודי, גם אם המדובר בנספח לחוזה, וכל איחור בהמצאתו יהווה פגם שאינו ניתן לרפא ויביא לביטול הזכייה.
- 9.4. בכפוף לאמור לעיל, יחתם עם הזוכה במכרז חוזה חכירה וחוזה הבנייה בנוסחים המצ"ב לחוברת המכרז. במקרה של סתירה בין חוזה החכירה לחוזה הבניה, בכל מקרה, האמור בחוזה הבניה גובר. מודגש כי במקרה של סתירה בין חוזה החכירה לחוזה הבניה, בכל הקשור לבניית ומכירת הדירות על כל המשתמע מכך גוברות הוראות חוזה הבניה.
- 9.5. יובהר, כי הרשות תחתום על חוזה אחד משותף עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם. (לדוגמא: אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על חוזה עם הרשות, עליהם לכלול את פרטי שניהם וחתומותיהם בטופס זה).
- על אף האמור, ככל שיוקם ע"י המציע (לרבות יחידי המציע / מציעים) תאגיד חדש לאחר המועד בו החליטה ועדת המכרזים על זוכה במכרז, תחתום הרשות עם התאגיד החדש שהוקם (במקום המציע שזכה), ככל והתקיימו התנאים (המצטברים) הבאים:
- 9.5.1.1. המציע (לרבות יחידי המציע / מציעים) ציינו במפורש בטופס ההצעה למכרז (נספח א'), כי בכוונת המציע להקים תאגיד בעקבות הזכייה.
- 9.5.1.2. המציע המציא לרשות "אישור לרישום בפנקס המקרקעין" לפני תום 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים.
- לעניין "אישור לרישום בפנקס המקרקעין": על המציע להמציא 2 אישורים, האחד בו יופיע המוכר: רמ"י והרוכש: שם המציע שזכה במכרז; השני, בו יופיע המוכר: המציע שזכה במכרז והרוכש: התאגיד החדש שהוקם. יושם אל לב, כי ככל שהאישור מותנה, יש להמציא אישור לאחר תשלום.
- 9.6. חוברת המכרז על כל מסמכיה ונספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החוזה כאמור.

10.1. במקרה של הפרה של הוראה מהוראות המכרז, המנויה בטבלה שלהלן, יחויב הזוכה לשלם לרשות ו/או למשרד הבינוי והשיכון (בכפוף לזכות הטעוין) סכום כמפורט בטבלה בצד ההפרה, בצירוף הפרשי הצמדה בין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד אישור ועדת מכרזים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום התשלום, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכות רמ"י על-פי דין:

סוג ההפרה	גובה הפיצוי המוסכם לדירה
מכירת דירה במחיר מופחת, למי שאינו חסר דירה או משפר דיור (בהתאם לתנאי המכרז).	450,000 ש"ח
מכירת דירה במחיר מופחת במחיר העולה על המחיר המירבי לדירה	פער המחירים בין מחיר מכירת הדירה בפועל (בהתאם לדיווח המכירה לממונה על חוק המכר), לבין המחיר המירבי לדירה, בתוספת 15% ממחיר הדירה בפועל
בניית דירה במחיר מופחת בשטח ממוצע שעולה על שטח הממוצע שהוגדר בתנאי המכרז.	450,000 ש"ח
בניית דירה במחיר מופחת במפרט נחות מהמפרט המחייב.	450,000 ש"ח
אי רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין או בספרי הזוכה בתוך 30 יום מיום חתימת החוזה	20,000 ₪ ש"ח
אפליה במכירת דירה במחיר מופחת, או התניה של מכירת דירה כאמור בתשלום, או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לרכוש את הדירה, או התניה כאמור ברכישת הצמדות לדירה, רכישת ציוד או שדרוג מפרט הדירה, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.	450,000 ש"ח
מכירה לרוכש, קודם חתימת חוזה מכר דירה במחיר מופחת או לאחריה, של חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.	450,000 ש"ח
גבייה מרוכש, תשלום בגין שינויים במפרט דירה במחיר מופחת, או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד אכלוס הדירה.	450,000 ש"ח
מכירת דירה במחיר מופחת לרוכש, או לקרובו, שבינו לבין המוכר, או קרובו, מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.	450,000 ש"ח
כל הפרה אחרת של כללי מכרז זה.	450,000 ש"ח

יובהר כי הסכומים הנקובים בטבלה לעיל, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור, הינם מרביים ונתונים להפחתה על פי שיקול דעתה של הרשות ו/או משרד הבינוי והשיכון בהתאם לנסיבות ההפרה הספציפית.

10.2. ידוע למציע/זוכה כי אם תתקיים אחת מהעילות הקבועות בתקנה 16 ב(ב) לתקנות חובת המכרזים כאמור להלן, ועדת המכרזים רשאית להורות על חילוט ערבות לקיום הצעה (עד לסכום גובה הערבות לקיום הצעה המופיע בטבלה שבסעיף 1) והמציע/זוכה רשאי יהיה להגיש בכתב את טענותיו כנגד חילוט הערבות כולה או חלקה, לא יאוחר מ-30 יום מיום אישור ביטול העסקה/זכייה.

תקנה 16 ב(ב): "ועדת המכרזים תהיה רשאית להורות על חילוט ערבות מכרז של מציע, כולה או חלקה, אחרי שנתנה לו הזדמנות להשמיע את טענותיו, אם התקיים בו אחד מאלה:

## מכרז מספר מר/32/2020

- 10.2.1. הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים ;
- 10.2.2. הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק ;
- 10.2.3. הוא חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז ;
- 10.2.4. אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של הגוף הציבורי עם הזוכה במכרז.
- 10.3. אין בחילוט הערבות לקיום ההצעה כאמור לעיל, כדי למצות ו/או לגרוע מכל סעד וזכות אחרים המוקנים לרשות על פי דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור תהא הרשות רשאית לתבוע ביצוע בעין ואכיפה של התחייבויות הזוכה ו/או לתבוע מהמזיע פיצויים גבוהים יותר בגין הנזקים שנגרמו או יגרמו לרשות, ו/או לחלט כל כספים אחרים אשר שולמו או ישולמו ע"י המזיע.
- 10.4. בכל מקרה של הפרת התחייבויות הזוכה כמפורט לעיל, תהא הרשות ואו המשרד רשאים לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה, ולבטל את החוזים אשר נחתמו עם המזיע. הרשות ואו המשרד יהיו חופשיים ורשאים לעשות במתחם או לגביו כל פעולה ו/או ולהתקשר עם כל אדם כפי שימצאו לנכון.

## 11. שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז

### 11.1. שינוי תנאי המכרז

- 11.1.1. הרשות תהא רשאית בכל עת, ועל פי שיקול דעתה הבלעדי לשנות כל תנאי מתנאי המכרז (להלן: "שינוי תנאי המכרז"). החלטת הרשות על שינוי תנאי המכרז יכול שתיעשה עד למועד האחרון להגשת הצעות. הודעת השינוי אשר פורסמה באתר האינטרנט של הרשות, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המזיע.
- 11.1.2. הרשות תודיע על השינוי בתנאי המכרז באמצעות באתר האינטרנט.
- 11.1.3. באחריותו הבלעדית של המזיע לעקוב אחר הודעות הרשות בקשר לשינוי תנאי המכרז אשר יפורסמו כאמור לעיל ולפעול בהתאם להם. המזיע/הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי המכרז.

### 11.2. הארכת מועדים

- 11.2.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 11 לעיל ובכפוף לאמור בו, רשאית הרשות לדחות כל אחד מהמועדים הקבועים בתנאי המכרז, לרבות המועד האחרון להגשת הצעות, ככל שתמצא לנכון, ואף מספר פעמים, על פי שיקול דעתה הבלעדי. אין באמור לעיל משום חובה כלשהי על רשות לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות על פי בקשת מציע זה או אחר, מכל סיבה שהיא.
- 11.2.2. המזיע לא יבוא בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד הרשות במקרה של שינוי בתנאי המכרז ו/או הארכת מועדים כאמור לעיל.

### 11.3. ביטול/הקפאת המכרז

מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 11 לעיל ובכפוף לאמור בו, הרשות תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל/להקפיא את המכרז בכל עת, ולמציע או לזוכה לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כספיות או אחרות בגין כך.

## 12. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

- 12.1. במידה והזוכה המקורי במכרז לא יעמוד בתנאי זכיותו והעסקה עימו תבוטל, תדון הרשות בבקשה להכריז על המזיע בעל ההצעה השניה בגובהה - היינו מחיר נמוך למ"ר עבור דירה במחיר מופחת ומחיר גבוה בעבור רכיב התוספת לתמורה המופחתת בגין הקרקע (ככל וישנה) (להלן: "מציע מס' 2") כזוכה במכרז, זאת בהתקיים התנאים המצטברים הבאים :

## מכרז מספר מר/2020/32

- 12.1.1.** לא יאוחר מ- 90 יום מתאריך אישור ועדת המכרזים על הזוכה המקורי במכרז, הגיש מציע מס' 2 בקשה בכתב לרשות ובה הוא מבקש כי יוכרז כזוכה במכרז.
- למען הסר ספק, מובהר כי הרשות לא תודיע למציע מס' 2 באם הזוכה במכרז לא עמד בתנאי הצעתו וזכייתו בוטלה. פניית מציע מס' 2 לרשות כאמור לעיל הינה באחריותו בלבד.
- 12.1.2.** מציע מס' 2 יידרש להשוות הצעתו להצעת הזוכה הן לעניין מחיר מ"ר בגין יח"ד במחיר מופחת והן לעניין רכיב התוספת לתמורה המופחתת בגין הקרקע (ככל וישנה).
- 12.2.** החליטה ועדת מכרזים להכריז על מס' 2 כזוכה במכרז, יהיה עליו להשלים יתר הפעולות והתשלומים הנדרשים בהתאם להוראות חוברת המכרז ובכפוף למכתב ההכרזה של הוועדה על מציע מס' 2 כזוכה במכרז. יודגש כי כל תנאי חוברת המכרז יחולו במלואם על מציע מס' 2, מלבד השינויים המחויבים כאמור להלן.
- 12.3.** תנאי התשלום בגין התמורה המופחתת ורכיב התוספת עבור הקרקע, הוצאות הפיתוח, הוצאות הפיתוח הנוספות, לרבות לוחות הזמנים, יהיו זהים לאלה המפורטים בתנאי המכרז לעיל, אך התאריך הקובע לתשלום ולכל פעולה אחרת הנדרשת בהתאם לתנאי המכרז, יחול ממועד אישור ועדת המכרזים על מציע מס' 2 כזוכה במכרז.
- 12.4.** לתשלום המופחת עבור הקרקע יתווספו תוספות כלהלן: תוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן ממדד הבסיס (המדד הידוע במועד ההכרזה על הזוכה המקורי), ועד למדד הידוע במועד ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה.
- 12.5.** על הסכום שיתקבל מהאמור לעיל, תחושב תוספת ריבית צמודה, על מספר הימים מתאריך החלטת ועדת המכרזים על הזוכה במכרז, ועד לתאריך החלטת ועדת המכרזים המכריזה על מציע מס' 2 כזוכה במכרז. שיעור הריבית יהיה זה הנקוב בחוק פסיקת ריבית והצמדה, הידוע במועד עריכת חישוב.

**נספח א'**

**טופס ההצעה**

## רשות מקרקעי ישראל – מרחב מרכז

טופס הצעה למכרז במסלול מחיר מופחת מס' מר/32/2020 בבאר יעקב

בהמשך להודעה שפורסמה על ידכם בעיתונות, ולאחר שעיינתי בחוברת המכרז שבכותרת (להלן: "חוברת המכרז") והבנתי את תוכנה, הנני מגיש הצעתי למכרז כמפורט להלן:

1. חתימתי על נספח זה מהווה ראייה להתחייבות מצדי לקבל עלי את כל תנאיה של חוברת המכרז על נספחיה ומסמכיה בשלמותה לרבות נוסחי החוזים המצורפים לחוברת המכרז ולרבות מודעות אשר פורסמו ופורסמו באתר רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רשות" או "רמ"י").

2. הצעתי זו מוגשת לאחר שביקרתי במתחם/ים, ראיתי ובדקתי אותו/ם, אני מעוניין להשתתף במכרז על-פי תנאיו ואני מציע לחכור את המתחם/ים בהתאם להצעתי כמפורט להלן, במטרה לבנות ולמכור דירות במחיר מופחת במתחם/ים במתכונת מחיר מופחת בהתאם לתנאי המכרז.

3. ידוע לי כי, התחרות במכרז היא על מחיר למ"ר דירתי (מחיר סופי למ"ר בנוי לא כולל מע"מ), בעבור דירות במחיר מופחת במתחם/ים נשוא המכרז, והכול בהתאם לתנאי המכרז על נספחיו.

על אף האמור, ידוע לי כי במידה ותוגש יותר מהצעה כשרה אחת אשר במסגרתה הסכום המוצע למ"ר דירתי יהא זהה למחיר המינימום המצוין בטבלה שבסעיף 1 לעיל, התחרות תהיה על רכיב התוספת המוצעת לתשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע, בכפוף לאמור בסעיף 3.1.4.1 לתנאי המכרז).

במקרה זה, כזוכה במכרז ייבחר מציע אשר יציע את רכיב התוספת המוצעת לתמורה המופחתת הגבוהה ביותר, בכפוף לאמור בסעיף 3.1.4.2 לעיל).

4. הצעתי עבור מחיר מ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר א' (מגרשים 116,117)

בספרות \_\_\_\_\_

במילים \_\_\_\_\_

5. הצעתי עבור מחיר מ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר ב' (מגרשים 118,120)

בספרות \_\_\_\_\_

במילים \_\_\_\_\_

6. הצעתי עבור מחיר מ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר ג' (מגרש 131)

בספרות \_\_\_\_\_

במילים \_\_\_\_\_

7. הצעתי עבור רכיב התוספת לתמורה המופחתת לא כולל מע"מ במתחם מספר א' (מגרשים 116,117) – **יש למלא חלק זה רק במקרה בו סכום ההצעה למ"ר יהא זהה למחיר המינימום המצוין בטבלה שבסעיף 1 לעיל.**

בספרות \_\_\_\_\_

במילים \_\_\_\_\_

• **ויובהר, במקרה בו סכום ההצעה למ"ר יהיה גבוה ממחיר המינימום המצוין בטבלה שבסעיף 1 לעיל, רכיב זה לא יילקח בחשבון והועדה לא תראה בו כחלק מההצעה.**

8. הצעתי עבור רכיב התוספת לתמורה המופחתת לא כולל מע"מ במתחם מספר ב' (מגרשים 118,120) – **יש למלא חלק זה רק במקרה בו סכום ההצעה למ"ר יהא זהה למחיר המינימום המצוין בטבלה שבסעיף 1 לעיל.**

בספרות \_\_\_\_\_

במילים \_\_\_\_\_

- **ויובהר, במקרה בו סכום ההצעה למ"ר יהיה גבוה ממחיר המינימום המצוין בטבלה שבסעיף 1 לעיל, רכיב זה לא יילקח בחשבון והועדה לא תראה בו כחלק מההצעה.**

9. **הצעתי עבור רכיב התוספת לתמורה המופחתת לא כולל מע"מ במתחם מספר ג' (מגרש 131) – יש למלא חלק זה רק במקרה בו סכום ההצעה למ"ר יהא זהה למחיר המינימום המצוין בטבלה שבסעיף 1 לעיל.**

בספרות \_\_\_\_\_

במילים \_\_\_\_\_

- **ויובהר, במקרה בו סכום ההצעה למ"ר יהיה גבוה ממחיר המינימום המצוין בטבלה שבסעיף 1 לעיל, רכיב זה לא יילקח בחשבון והועדה לא תראה בו כחלק מההצעה.**

10. **ככל שתהיה אי התאמה בין הסכום הנקוב בספרות לבין הסכום הנקוב במילים, תבחר הרשות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי באחד מבין הסכומים הנזכרים, כאשר תינתן עדיפות לסכום הנקוב בספרות.**

#### **11. הערות:**

11.1. במידה ויש יותר מארבעה מציעים יש לצלם את הטבלה ולמלא את פרטי המציעים הנוספים (או לחילופין לצרף טבלה המכילה את הפרטים הנדרשים).

11.2. במידה ובכוונת המציע/ים להקים תאגיד בעקבות הזכייה, עליו/הם לפעול בהתאם להוראות סעיף 9.1.5 לחוברת המכרז.

11.3. במידה ומוגשת הצעה על ידי מספר מציעים, יש לציין בהצעה המשותפת את חלקו היחסי של כל מציע במתחם (רישום החלק היחסי יהיה **בשבר פשוט בלבד**). במידה וההצעה המשותפת לא תכלול את אופן חלוקת הזכויות בין המציעים – יראו את הזכויות במתחם כמתחלקות באופן שווה בין המציעים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלוקת הזכויות לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות.

11.4. הרשות תחתום על חוזה אחד משותף עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם. לדוגמא: אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על חוזה עם הרשות, עליהם לכלול את פרטי שניהם וחתימותיהם בטופס זה.

#### **12. מסמכים שיש לצרף לטופס ההצעה:**

12.1. צילום תעודת זהות (כולל הספח המצורף לתעודת הזהות) של כל אחד מיחיד המציע ו/או תעודת רישום תאגיד של כל אחד מיחיד המציע.

12.2. ערבות לקיום ההצעה בהתאם להוראות סעיף 7 לחוברת המכרז.

12.3. תאגיד - אישור מורשי חתימה בהתאם להוראות סעיף 6.9 לחוברת המכרז (במקרה שההצעה מוגשת על ידי יותר מתאגיד אחד, יש להגיש אישור מורשי חתימה של כל אחד מהתאגידים).

12.4. חברה קבלנית סרבנית רישום – ערבות להבטחת רישום בהתאם להוראות 4.4 לחוברת המכרז.

12.5. מיופה כח – יפוי כוח בהתאם להוראות 6.12 לחוברת המכרז.



טופס זה הינו חלק מנספח א' ומהווה את הסכמת המציע לכל תנאי המכרז.  
יש להגיש טופס זה מלא וחתום ע"י כלל המציעים (מקור בלבד).

מציע 4	מציע 3	מציע 2	מציע 1	תאור
<b>הצעה המוגשת על ידי פרטיים</b>				
				שם משפחה:
				שם פרטי:
				מס' ת.ז. מלא: כולל ספרת ביקורת
				רחוב ומספר:
				ישוב:
				מיקוד:
				ת.ד.
				טלפון:
				נייד:
				פקס:
				דואר אלקטרוני:
				תאריך:
				חתימה:
				חלקו היחסי של המציע במתחם
<b>הצעה המוגשת על ידי תאגיד</b>				
				שם תאגיד:
				מס' רישום תאגיד:
				רחוב ומספר:
				ישוב:
				מיקוד:
				טלפון:
				נייד:
				פקס:
				דואר אלקטרוני:
				תאריך:
				חתימה וחתימת:
				חלקו היחסי של המציע במתחם

מובהר, כי כתובת המען למכתבים תהא כמצוין בטבלה לעיל, אלא אם צוין מען למכתבים אחר. ככל שההצעה תכלול יותר ממציע אחד, על המציעים לציין את פרטיו וכתובתו של אחד המציעים שאליו ישלחו המכתבים.

אישור עורך דין / רואה חשבון

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד / רו"ח מאשר בזה כדלקמן :  
כי ה"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב בשם התאגיד \_\_\_\_\_ וכי חתמו בפני על טופס  
ההצעה למכרז.

מר \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מר \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך חתימה על טופס זה התקבלו כדין.

תאריך \_\_\_\_\_ שם ות.ז (עו"ד \ רו"ח) \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

# נספח ב'

**נוסח חוזה חכירה ותנאים  
מיוחדים לחוזה החכירה**

## חוזה חכירה

### מ ה ו ן

מס' תיק: \_\_\_\_\_ :

מס' חשבון: \_\_\_\_\_ :

נערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

### ב י ן

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא \_\_\_\_\_ :

מצד אחד ;

### ל ב י ן

\_\_\_\_\_ מס' זיהוי/תאגיד \_\_\_\_\_ החלק בנכס: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: \_\_\_\_\_

מצד שני:

### מ ב ו א

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו וביחד הינם מהווים את חוזה החכירה.

תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4.11.99 (להלן - "תנאי החכירה").

ו ה ו א י ל ו- **מדינת ישראל/רשות הפיתוח** היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המוחכר" ) ;

ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה כי לפי הוראות סעיף 19(א') (3) לתנאי החכירה לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בחוזה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה;

ו ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה:

"המוחכר": המגרש המתואר בתרשים הרצוף בזה שהוכן ע"י המחכירה ואשר פרטיו הם:

המקום: \_\_\_\_\_ השטח: \_\_\_\_\_ ממ"ר בערך  
גוש \_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_ חלקות: \_\_\_\_\_  
מגרש(ים) מס' \_\_\_\_\_ לפי תכנית מפורטת מס' \_\_\_\_\_

"יום אשור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המחכירה.

"תקופת החכירה": \_\_\_\_\_ שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- \_\_\_\_\_ ועד - \_\_\_\_\_

"תקופת חכירה נוספת": \_\_\_\_\_ שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": \_\_\_\_\_

"קיבולת הבניה": על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה.

"התמורה":

**סך של** \_\_\_\_\_ ש"ח, נכון ליום אשור העסקה.

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוזה זה, בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל, תהיה כפופה לתכנית מאושרת, החלה על המוחכר וטעונה הסכמת המחכירה.

לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל.

החוכר לא יהיה זכאי להשבה של כל חלק מדמי החכירה, אף אם בפועל, לא נבנתה קיבולת הבניה בגינה שולם.

החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת החוזה, אישור על הפקדת התמורה במלואה לזכות המחכירה.

יום אישור העסקה ייחשב כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות המועדים על פי חוזה זה, וכן לעניין החזקה, האחריות בעד נזקים, והתשלום עבור מיסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח. "חייבים נוספים":

בסך \_\_\_\_\_ ש"ח נכון ליום \_\_\_\_\_ בתוספת מע"מ כחוק  
בסך \_\_\_\_\_ ש"ח נכון ליום \_\_\_\_\_ כולל מע"מ

"הערך היסודי של המוכר": \_\_\_\_\_ ש"ח )  
( ליום אישור העסקה האמור לעיל.

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום אישור העסקה האמור לעיל.

"היעוד": \_\_\_\_\_.

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר \_\_\_\_\_

ו ה ו א י ל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי חוזה זה תהיינה רק ביחד;

ו ה ו א י ל והמחכירה מעמידה בזה את המוכר לרשות החוכר, והחוכר מקבל בזה את המוכר לרשותו, לשם פיתוחו ובניית המבנים בהתאם לאמור לעיל ובהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי המחכירה וע"י מוסדות התכנון.

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי החכירה מסכימים הצדדים כי יחולו התנאים המיוחדים הבאים (להלן – "התנאים המיוחדים"):

### הצהרות והתחייבויות החוכר

1. התמורה

(א) תמורת התחייבויות המחכירה ישלם החוכר למחכירה את התמורה כהגדרתה במבוא זה.

(ב) כן ישלם החוכר למחכירה את "החייבים הנוספים", כהגדרתם במבוא זה, אם פורטו תשלומים כנ"ל.

- (ג) החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם לזכות המחכירה של הסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל.
2. החוכר מתחייב כי עד לרישום זכויות ע"ש צדדים שלישיים שיבנה עבורם, במידה ויבנה, מבנים או דירות על המוחכר (להלן: "רוכשי היחידות") בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הוא האחראי הבלעדי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.
- במוחכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממועד חתימת הרשות על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה על שמו, בלשכת רישום המקרקעין, תהא הרשות פטורה מלתת לחוכר ו/או לרוכשי היחידות ממנו כל שרות בגין המוחכר ו/או הזכויות בו, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.
3. החוכר מתחייב להכין ולהגיש למחכירה לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המוחכר, מפת מדידה של המוחכר ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבנייה האמורה (להלן: "התכניות" או "תכניות הבנייה").
4. החוכר מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי המחכירה ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המחכירה לתכניות הבניה.
5. החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד המועד להשלמת הבניה (\_\_\_\_\_).
6. במידה והמוחכר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (\_\_\_\_\_) את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבוננו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, וכן לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד זה.
- המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- החוכר מתחייב כי לאחר רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, החוכר ירשום את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה.

במידה והמוחכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, ירשום החוכר את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה מיד ולא יאוחר מ- 60 יום לאחר חתימת החוזה על ידי הרשות.

7. החוכר מתחייב להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף או בתים משותפים לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 עד המועד להשלמת הבניה או עד 9 חודשים ממועד רישום הפרצלציה, מקום שנעשתה ע"י הרשות, ולבצע לשם כך, על חשבונו, כל פעולה שתדרש, לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וכן לרשום את המבנים כבית משותף או כבתים משותפים עד למועד האמור.

המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.

במקרה זה מתחייב החוכר למסור למחכירה כל מסמך שידרש לצורך ביצוע הפעולות האמורות ע"י המחכירה.

עד מועד רישום הבית כבית משותף, לא תאפשר המחכירה העברת זכויות בדרך של חכירה משותפת (מושע) לפיה יהיו החוכר ורוכשי היחידות חוכרים במשותף מאת המחכירה.

במוחכר שייעודו לבניה נמוכה עצמית למגורים עד 4 יח"ד (כולל), תותר העברת זכויות כאמור, אף בטרם רישום הבית המשותף, ובלבד שהחוכר אינו תאגיד מכל סוג שהוא וזאת מבלי לגרוע מכלל התחייבויות החוכר על פי חוזה זה.

בכפוף לרישום זכויותיו של החוכר בלשכת רישום המקרקעין, תאפשר המחכירה והינה נותנת בזאת את הסכמתה, לרישום הערות בפנקסי המקרקעין בגין העברת זכויות לרוכשי היחידות.

8. החוכר מתחייב להופיע במשרדי המחכירה ו/או בכל מקום אחר, בהתאם לצורך, במועד שיתואם עם המחכירה מראש, ולחתום על כל מסמך, שטר, תעודה וכד', כפי שיידרש לשם ביצוע רישום החכירה בגין המגרש והמבנים שהוקמו עליו ו/או כל יחידה בבית משותף, שנרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי החוכר, מתחייב החוכר להופיע בכל מועד שייקבע ויודע לו על-ידי המחכירה.

נפרדת, יחתום החוכר במעמד חתימת חוזה זה גם על שטר חכירה, וכן על כל מסמך, שטר, תעודה וכד' אחרים, כפי שיידרש, לשם ביצוע רישום זכויותיו בגין המקרקעין. החוכר מתחייב לרשום את זכויותיו עפ"י שטר החכירה בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מ- 60 יום מיום חתימת החוזה.



9. המוחכר מכח חוזה זה הינו המרחב שמעל שטח פני הקרקע, אלא אם כן הוקנו לחוכר במפורש זכויות במרחב שמתחת לשטח פני הקרקע. האמור בסעיף זה אינו בא לגרוע מזכויות שהוענקו לחוכר בתכנית תקפה ובכלל זה אישור לבניית מרתף.

10. הפרה יסודית

בנוסף לאמור בסעיף 19 לתנאי החכירה, הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיפים 2, 5, 6, 7, 8 למבוא זה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בתנאי החכירה רשאית המחכירה לבטל חוזה זה בשל הפרה כאמור.  
לעניין האמור בסעיף 5 רשאי המחכיר לתת הסכמתו להארכת מועדים וזאת בתנאים שיקבע.

11. אי-התאמה ופינוי מחזיקים

- (א) החוכר מצהיר בזה כי ראה את המוחכר, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.
- (ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים אשר נמצאו במגרש עד מועד אישור העסקה:

- (1) לא יחולו על המחכירה חובת פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא
- (2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי של החוזה על-ידי החוכר ובפרט על חובתו לעמוד בלוח הזמנים שבחוזה זה
- (3) החוכר יהיה רשאי, לא יאוחר משלושה חודשים אחרי תאריך חתימתו של חוזה זה, להודיע למחכירה כי בשל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול החוזה. במקרה זה, ובכפוף לאישור המחכירה את עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, תהיה המחכירה מוכנה להסכים לביטול החוזה ללא חיוב בחוכר בפיצויים מוסכמים. על הביטול יחולו הוראות סעיפים 19 (ב) ו-19 (ג) לתנאי החכירה, בשינויים המחויבים.

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

- (א) כל תשלום שהחוכר חייב למחכירה עפ"י חוזה זה ואשר לא ישולם על ידו במועדו ישא הפרשי הצמדה ו/או ריבית שיחושבו עד ליום התשלום בפועל ויהיו בשעורים אשר יהיו מקובלים במחכירה בעת התשלום לגבי פיגורים בתשלום, זאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של המחכירה לפי החוזה או על-פי כל דין.
- (ב) כל תשלום שישולם על-ידי החוכר ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי ההצמדה ולבסוף הקרן.

13. תשלום הוצאות פיתוח

החוכר מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המוחכר או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה, בין לפני חוזה זה או אחרי מועד חתימת חוזה

זה, בין ששולמו על-ידי המחכירה לפני מועד חתימת חוזה זה ובין שלא שולמו על ידו. החוכר מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתה של המחכירה ו/או של הגורם המוסמך מטעמה לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

החוכר מתחייב להחזיר למחכירה, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המחכירה עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתה של המחכירה. בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או היטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית - על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המוחכר או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למוחכר, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

14. על אף האמור בסעיפים 9(ג) ו-14(ד) לתנאי החכירה לא תתנה המחכירה את הסכמתה לשינוי יעוד, שינוי בקיבולת הבניה, בנייה נוספת, פיצול והעברת זכויות בתשלום כספי.

15. ידוע לחוכר כי כל ההוצאות ו/או התשלומים הכרוכים בביצוע הפעולות ו/או הרישום עפ"י חוזה זה יחולו עליו בלבד.

1. תנאים מיוחדים:

---

במקרה של סתירה בין התנאים המיוחדים המפורטים לעיל לבין תנאי החכירה, יגבר האמור בתנאים המיוחדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המזכירה:	החוכר:
שם.1	שם.1
תואר המשרה	מס' זיהוי
חתימה	חתימה
שם. 2	שם. 2
תואר המשרה	מס' זיהוי
חתימה	חתימה
חתימה	
	שם.3
	מס' זיהוי
	חתימה
	שם.4
	מס' זיהוי
	חתימה

דוגמת חוזה לסוג תיק : חכירה ישירה (ללא הסכם פיתוח), לא בבעלות קק"ל

\_\_\_\_\_ 5. שם

\_\_\_\_\_ מס' זיהוי

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ 6. שם

\_\_\_\_\_ מס' זיהוי חתימה

**המאשר :**

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את החוכר הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהוצגו בפני וכי החוכר חתם על חוזה זה בנוכחותי.

שם \_\_\_\_\_ תואר המשרה \_\_\_\_\_ חתימת המאשר \_\_\_\_\_

**נספח לחוזה חכירה: תנאים מיוחדים (מסלול מחיר מופחת)**

נספח זה מהווה תנאים מיוחדים נוספים לחוזה החכירה עם רשות מקרקעי ישראל. במקרה בו יש סתירה בין ההוראות הכתובות בנספח, לבין ההוראות הכתובות בחוזה החכירה, יגבר מסמך זה.

1. לוח הזמנים לביצוע חוזה הבנייה שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "חוזה הבנייה") וחוזה החכירה הינו כדלהלן:

מועד	תיאור השלב
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להמציא חוזה חתום (ע"י הזוכה) לביצוע תשתיות ציבוריות לגורם המפתח ולהפקיד ערבות כנדרש בחוזה התשתית.
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להמציא חוזה בנייה חתום (ע"י הזוכה) לרמ"י; להמציא את הערבויות הנדרשות.
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להשלים את מלוא התמורה בגין הקרקע, לרבות הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להמציא חוזה חכירה חתום (ע"י הזוכה) לרמ"י.
תוך 20 חודשים מ"המועד הקובע"	שלב הבנייה 05 - מועד מסירת המגרש ליזם לצורך הבנייה.
תוך 23 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 06.
תוך 29 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 39.
תוך 33 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 42.

מודגש כי במקרה של סתירה בין חוזה החכירה לחוזה הבניה, בכל הקשור לבניית ומכירת הדירות על כל המשתמע מכך גוברות הוראות חוזה הבנייה.

"המועד הקובע": המועד בו החליטה ועדת מכרזים של הרשות על זוכה במכרז.

שלבי הבנייה (05, 06, 39, 42) מוגדרים בחוזה הבנייה.

\* בכפוף להסכם התשתיות

2. מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוברת המכרז ובחוזה החכירה, הפרת תנאי מתנאי חוזה הבנייה (המצורף כנספח ג' לחוברת המכרז) המפורטים להלן, תחשב כהפרה יסודית של חוזה החכירה, והרשות תהיה רשאית לבטלו:

א. אי עמידה ב"לוח זמנים" לביצוע הפעולות והעבודות, כמפורט בחוזה הבניה.

ב. התנאי בדבר מכירת/השכרת דירות כמפורט בחוזה הבנייה.

ג. "טיב ואיכות הבנייה והפיתוח", כמפורט בחוזה הבנייה.

ד. התנאים בדבר שינוי תכנית מפורטת (שינוי תב"ע) ותכנון מבני מגורים ופיתוח חצר, כמפורט בחוזה הבניה.

ה. התנאים בדבר "המתאת זכויות לפי החוזה", כמפורט בחוזה הבנייה.

ו. ההנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה

בין היזם לרוכש הדירה המהווים נספח לחוזה הבנייה.

ז. התנאים בדבר הקטנה ו/או שחרור ערבות הביצוע לקיום חוזה הבנייה והערבות לתיקון הנזקים.

3. ידוע לחוכר כי חוברת המכרז לחכירת מתחם/ים במתכונת "מחיר מופחת" מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.
  4. החוכר מצהיר כי ידוע לו שפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "ההחלטה") והוראות המכרז חלים על המקרקעין נשוא חוזה זה והוא מתחייב לפעול על פיהם.
  5. הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד במתחם בהתאם למספר יח"ד הנזכרות בתכנית. ככל שתאושר תוספת יח"ד עקב הקלה, הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד שיתקבלו עקב ההקלה.
  6. החוכר מחויב לבנות ולמכור את הדירות המיועדות לשיווק במחיר מופחת במתחם לרבות דירות שיתווספו (ככל שיתווספו) עקב בקשת הקלה) כדירות במחיר מופחת, (לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירה במחיר מופחת, וזאת בהתאם לתנאים המפורטים להלן בחוזה הבנייה).
- במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד במתחם אותן הזוכה רשאי למכור שלא במחיר מופחת, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי).

על אף האמור, ובהתאם לסעיף 2.1.6 לחוברת המכרז, ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1956 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה יהיה רשאי למכור 50% מסך יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה, שלא במסגרת מחיר מופחת.

במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד במתחם אותן הזוכה רשאי למכור או להשכיר שלא במחיר מופחת, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי).

במתחמים בהם תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד במחיר מופחת לצד יח"ד בשוק חופשי, על הזוכה במכרז לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מופחת ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד במחיר מופחת אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. כלומר, בכל בניין ובניין החלוקה בין מספר יחידות הדיור בשוק החופשי לבין יחידות הדיור במחיר מופחת יהיה בהתאם לשיעורם היחסי במתחם הכולל.

יחד עם זאת, תתאפשר סטייה של עד 25% משיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים או משיעור הדירות במחיר מופחת, לפי השיעור הנמוך מביניהם.

החלוקה בסעיף זה תכלול גם יחידות דיור שיתווספו בהקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1956 והתקנות שהותקנו מכוחו, ככל ויתווספו.

במקרים חריגים בהם תתבקש סטייה של למעלה מ-25% יידרש אישור של משרד הבינוי והשיכון לשינוי המבוקש. בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז. משרד הבינוי והשיכון יבחר בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי את הדירות שישווקו כיחידות דיור במחיר מופחת ואת הדירות שיימכרו בשוק החופשי. במסגרת בחירת הדירות ייבחנו מאפייני הדירה לרבות שטח הדירה הכולל, מספר החדרים וכיו"ב. יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור במחיר מופחת ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור המשרד, כמפורט לעיל.

7. החוכר מתחייב למכור את הדירות במחיר מופחת לזכאים שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שתקבע הועדה לתכנון ופיתוח, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחוזה הבנייה.

לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא הדירות במחיר מופחת הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לזכאים, בתנאים שנקבעו במכרז ובמחיר למ"ר בנוי שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז.

משרד הבינוי והשיכון באישור הוועדה לתכנון ופיתוח רשאי, לאשר לזוכה במכרז, למכור למדינה דירות במחיר מופחת שלא נרכשו, לטובת דיור ציבורי, וזאת במחיר שיקבע בין הצדדים, ולא יותר מהמחיר למ"ר שנקבע במכרז, הכל בכפוף לאמור בפרק משנה 4.7.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. בתום שנה מיום קיום ההגרלה, ולאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה רשאי משרד הבינוי והשיכון, בנסיבות מיוחדות, לאשר לזוכה למכור את יתרת הדירות לזכאים שלא במסגרת התנאים ו/או המחיר שנקבעו

## מכרז מספר מר/2020/32

במכרז, ובלבד שהמחיר למ"ר בנוי לא יעלה על המחיר שנקבע במכרז ובתנאים שלא יפחתו מהתנאים שנקבעו במכרז.

8. דירה במחיר מופחת לא תימכר קודם למתן היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או להחלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
  9. החוכר יורשה להתחיל במכירת דירות במחיר מופחת, רק לאחר שידווח לרמ"י או מי מטעמה פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות במחיר מופחת" (נספח ג'4 לחוזה הבנייה).
  10. החוכר לא ימכור לרוכש, קודם חתימת חוזה המכר של דירה במחיר מופחת או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.
  11. הזוכה לא ימכור דירה במחיר מופחת לרוכש שבינו או בין קרובו, לבין הזוכה או מי מטעמו של הזוכה (לרבות קבלן מבצע, חברת בת וחברת אם, חברה קשורה, משווק וכדומה) מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.
- "קרוב" לעניין סעיף זה כהגדרתו בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה.
12. החוכר מחויב לפרסם את הפרויקט בהיקף ובתנאים כמפורט בחוזה הבנייה.
  13. מחיר דירה במחיר מופחת, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: **"מחיר דירה במחיר מופחת"** או **"המחיר המירבי לדירה במחיר מופחת"**), בתוספת מע"מ, כשיעורו במועד התשלום:

א. שטח הדירה, במטרים רבועים;

ב. שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם, במטרים מרובעים, יחושבו באופן הבא:

עד לשטח של 30 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 30%

בגין השטח שבין 31 מ"ר ועד ל- 60 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 20%

בגין השטח שבין 61 מ"ר ועד ל- 120 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 10%

בגין השטח שמעל ל 121 מ"ר לא תחול גבייה כלל

ג. שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 40%.

ד. מספר חניות המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר, כי לכל דירה תוצמד לפחות חנייה אחת.

14. המחיר למ"ר בנוי של דירה אחת או יותר מהדירות המיועדות לדיוור במחיר מופחת, יוכל להיות גבוה או נמוך עד 10% מהמחיר למ"ר בנוי שנקבע במסגרת המכרז (האמור מתייחס לשטח העיקרי של הדירה ללא ההצמדות (גינות, מרפסות, חניות ומחסנים)) ובלבד שלא יחול שינוי בכלל תקבולי היזם להם הוא זכאי בגין סך כלל הדירות במחיר מופחת על פי המכרז עבור כלל הדירות במחיר מופחת הכל בהתאם לשיקול דעתו של המשרד וקבלת אישורו בכתב. יודגש כי בכל מקרה לא יורשה היזם לגבות סכום העולה על סך התקבולים המגיעים לו בגין כלל יחידות הדיוור במחיר מופחת. שטח יחידות הדיוור במחיר מופחת מתוך כלל המיזם יהיה נמוך מחלקן היחסי של יחידות הדיוור במחיר מופחת במיזם.

15. מחיר דירה במחיר מופחת יוצמד למדד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהא ידוע במועד קבלת היתר בנייה מלא לבניין בו נמצאת הדירה ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר. במקרה בו נחתם הסכם מכר בין הזוכה/יזם לבין רוכש הדירה לפני שהתקבל היתר בנייה מלא, המחיר למטר מרובע דירתי של ההצעה הזוכה לא יוצמד למדד.

מחיר דירה במחיר מופחת שיקבע בהסכם המכר בין הזוכה/היזם לבין רוכש הדירה יהיה בהתאם לאמור. הזוכה/יזם רשאי להצמיד את התשלומים שנגזרים מהמחיר האמור בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 5 לנספח ג'6 לחוזה הבנייה (הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה).

### מכרז מספר מר/32/2020

הזוכה/זים או מי מטעמו לא רשאי לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה מעבר למחיר דירה במחיר מופחת, למעט שכ"ט עורך דין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.

דירה במחיר מופחת תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בנספח ג' לחוזה הבנייה (להלן: "מפרט מחייב"), והזוכה לא יגבה מרוכש תשלום בגין שינויים במפרט המחייב, או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה. על אף האמור, משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר מראש סטייה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים, כפי שנקבע בחוזה הבנייה, בנספח ג' תחת סעיף (1) לפרק א' שכותרתו "רכיבי דירת מגורים ושטח מרבי" (סעיפים א-ג). בגין סטייה כאמור, תחול הפחתה של 15% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה. כלומר, על כל מ"ר שולי הסוטה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים - יוכל הזוכה לגבות רק 85% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה.

לדוגמא: במכרז בו מחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה עמד על 10,000 ₪ למ"ר והזוכה מבקש לבנות (וקיבל על כך אישור מראש מאת משרד הבינוי והשיכון) דירת 3 חדרים בשטח 105 מ"ר - המחיר למ"ר בגין 90 מ"ר (העומדים במגבלות שטח הדירה המרבי) יעמוד על 10,000 ₪ והמחיר למ"ר בגין 15 מ"ר (שבסטייה), יעמוד על 8,500 ₪ למ"ר.

16. על אף האמור לעיל, רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, וכמפורט במפרט המחייב, כנגד קבלת זיכוי כספי.

החוכר/הזים מתחייב לפרט בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף זה.

17. מחיר דירה במחיר מופחת יהיה המחיר עליו הוסכם בהסכם למכירת הדירה (להלן: "חוזה המכר"), וכן כל תשלום שקיבל המוכר בקשר לדירה, מכל סוג שהוא, בין שניתן במועד המכירה ובין שניתן במועד מוקדם או מאוחר יותר.

18. החוכר מתחייב להגיש לרשות או מי מטעמה את פירוט מחירי דירות במחיר מופחת (בהתאם למחיר למ"ר דירתי שהציע במסגרת המכרז), על תחשיביהן, ברמת פירוט של דירה, וזאת טרם פרסומן למכירה ולקבל את אישורה למחירי הדירות כאמור.

19. החוכר מתחייב להציג לרשות או מטעמה ככל שיידרש, בכל עת, כל מידע הנוגע לדירה במחיר מופחת שבנה לפי מכרז זה, לרבות מחירה, שטחה, מפרטה, חוזה המכר שנחתם לגביה וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.

20. החוכר מתחייב כי הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם לפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

21. הוראות שייקבעו בחוזה המכר שבין הזוכה לרוכש דירה במחיר מופחת:

א. חוזה המכר יישא את הכותרת "חוזה מכר – דירה במחיר מופחת" בהדגשה.

החוכר מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 6 לחוזה הבנייה ("הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה").

ב. החוכר יקבע בחוזה המכר של דירה במחיר מופחת, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר הדירה, למטרות מגורים בלבד.

ג. להבטחת האמור לעיל, ידרוש החוכר מהרוכש לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות או מי מטעמה, אשר יצורף לחוזה המכר, בנוסח המופיע בנספח 7 לחוזה הבנייה.



- ד. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירה במחיר מופחת טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 לרשות.
- ה. להבטחת עמידת רוכש דירה במחיר מופחת בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י הזוכה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי הזוכה, האחראי לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ימציא היזם עם חתימת חוזה הבנייה, יפויי כח נוטריוני בלתי חוזר לטובת הרשות, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.
- ו. גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף 3.3.12 לחוברת המכרז.
- ז. הקניית זכות בעלות על דירה במחיר מופחת תהיה באישור רשות מקרקעי ישראל ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.

## 22. התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי הדירות

החוכר יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות הכנת תכניות מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דיור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.

למען הסר ספק, יובהר כי כל פעולה שתחול על החוכר עפ"י החוזה ו/או מכוח הדין, לעניין רישום הזכויות, תבוצע ותירשם על ידו בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרדי רמ"י וספריה, והחוכר לא יהיה רשאי להפנות אל רמ"י את רוכשי יחידות הדיור במתחם לצורך קבלת שירותים, לרבות: התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות, רישום הערות אזהרה.

## 23. התחייבות החוכר לרישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין לאחר פרצלציה (חלוקה)

ידוע לחוכר כי ככל והקרקע נשוא המכרז עברה פרצלציה (חלוקה) והפרצלציה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. על הזוכה יהיה לחתום מייד לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מייד לאחר רישום הפרצלציה, במקרה בו הפרצלציה נרשמה לאחר שהיזם חתם על חוזה החכירה) על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

ידוע לחוכר, כי הוא לא יקבל כל שירות מהרשות קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין.

כן ידוע לחוכר כי הרשות לא תבצע כל פעולת רישום בספריה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת האזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצענה ע"י הזוכה בלשכת רישום המקרקעין.

24. בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת תעודת גמר או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, יותנה רישום זכויות החוכר ו/או רוכשי יחידות במחיר מופחת בלשכת רשם המקרקעין בהמצאת אישור הרשות וכן ברישומה של הערת אזהרה והכל כמפורט בתנאי המכרז.

25. בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת תעודת גמר או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, וככל שלא נרשמה פרצלציה, תתנה הרשות את חתימת חוזה החכירה עם רוכשי דירות במחיר מופחת, בעמידתם בתנאי המכרז.

26. ידוע לחוכר כי העברת זכויות במקרקעין נשוא חוזה זה תוך תקופת הבניה תאושר בכפוף לנוהלי הרשות אך ורק לגבי כלל המגרשים במתחם או בחלק יחסי (במושע) ובלבד שהעברת הזכויות במושע תתבצע לגבי כלל המגרשים במתחם, וזאת בכפוף לעמידה בתנאי המכרז, ובכלל זה סעיף 4.3 לחוברת המכרז. במידה וקיימת סתירה בין האמור לעיל לבין החלטות מועצת מקרקעי ישראל ו/או נוהלי הרשות, יגבר האמור לעיל.

27. החוכר (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה"). רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.

28. ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית, החוכר לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של הרשות בכתב ועל פי שיקול דעתה בלבד.

## מכרז מספר מר/2020/32

29. בגין כל שינוי ו/או הקלה בתוכנית/בתכנון הגורם לפי קביעת רמ"י להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח, גם אם שינוי התוכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תב"ע ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.
30. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות.
31. ההצעה למ"ר דירה במחיר מופחת כוללת את כל עודפי העפר במתחם, ככל שישנם, בין כאלה שיתכן ויוותרו בתחום המתחם לאחר פיתוח המגרש/ים, ובין כאלה שיתכן ויווצרו כתוצאה מחפירה אשר תבוצע על ידי הזוכה. הזוכה יהיה אחראי על עודפי העפר והטיפול בהם בהתאם להוראות כל דין.
32. החוכר מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות, כספיות ו/או אחרות, לרבות דרישה לביטול העסקה כלפי הרשות ו/או מי מטעמה בגין התנאים המפורטים לעיל.
33. הרשות לא תקנה לחוכר/יזם בעלות במקרקעין נשוא המכרז.
34. ידוע לזוכה כי עליו להשלים את הבנייה בתוך התקופה הנקובה לעיל.
35. חוברת המכרז על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.

# נספח ג'

## נוסח חוזה הבנייה

**חוזה בנייה  
מכרזי דיור במחיר מופחת**

**באר יעקב (מכרז מר/2020/32)**

מס' חוזה: \_\_\_\_\_

אשר נערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ ב: \_\_\_\_\_

**בין**

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל  
באמצעות מורשי החתימה ברשות מקרקעי ישראל  
שהורשו לחתום בשמה כדין (להלן: "הרשות" או "רמ"י"):

**מצד אחד**

**לבין**

ת.ז.ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "היזם")

**מצד שני**

- הואיל: והיזם זכה במכרז מס' מר/32/2020 לבניית \_\_\_\_\_ יח"ד (ושטחי מסחר ככל שישנם) וכל הכרוך בכך במתחם מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "המתחם") המצוי בתחומי תכנית מפורטת (תב"ע) תמל/1018, תמל/1018א' (להלן: "הפרויקט"), בכפוף לתנאים המפורטים בחוברת המכרז ובחוזה זה (להלן- **מכרז במחיר מופחת**).
- והואיל: ורשות מקרקעי ישראל הינה המנהלת של המקרקעין בפרויקט, המפורטים בפרק 1 לחוברת המכרז, טבלת "פרטי המתחמים".
- והואיל: והרשות ייעדה את הקרקע לבניית יחידות דיור למגורים על-ידי היזם.
- והואיל: והיזם מעוניין להתקשר עם הרשות על-פי התנאים והמתכונת המפורטים בחוזה זה.
- והואיל: והרשות קבעה כתנאי מוקדם להקצאת המתחם ליזם וכתנאי מוקדם לחתימה על חוזה חכירה בין הרשות לבין היזם, כי על היזם להתקשר בחוזה זה עם הרשות ולהתחייב כלפי הרשות בכל ההתחייבויות המפורטות בו.
- והואיל: והיזם מתחייב לבנות את יחידות הדיור למגורים ולעמוד במטלות המפורטות בתנאי המכרז ובהסכם התשתית ולמכור את דירות במחיר מופחת לחסרי דירה ו/או משפרי דיור בהתאם לתנאי המכרז, הסכם זה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין דיור במחיר מופחת התקפות במועד פרסום המכרז.
- והואיל: ועבודות התשתית והפיתוח הציבוריות עד גבול המגרש מבוצעות על ידי הגורם המפתח (להלן: "**הגורם המפתח**"), כמפורט בחוברת המכרז על נספחיה.

**לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:**

**פרק מבוא****1. הגדרות**

בחוזה זה, ולמעט אם משתמעת כוונה אחרת מגופו של ענין:

מגרש המיועד לבניית 6 יחידות דיור לפחות, בשתי קומות, ולפחות דירה אחת בכל קומה, והבניין או כל הבניינים שיוקמו עליו, ראויים להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.	"בנייה רוויה"
גבול המתחם בו זכה היזם, לרבות הגבול עצמו, על עבודותיו ותימוכו, ככל שיידרש, ולרבות שטח ביצוע כל ההתחברויות הנדרשות לעבודות התשתית הראשיות והפיתוח הכללי.	"גבול העבודה של היזם"
כהגדרתה בתנאי המכרז, לרבות כל הכללים החלים על הדירה כאמור.	"דירה במחיר מופחת"
הזוכה במכרז.	"היזם"
משרד הבינוי והשיכון.	"המשרד"
נציג שימונה על ידי הרשות על פי שיקול דעתה הבלעדי, לביצוע מעקב ובקרה אחר ביצוע העבודות והמטלות החלות על היזם על פי האמור בהסכם זה ובתנאי המכרז.	"המפקח מטעם הרשות"
המועד בו החליטה ועדת המכרזים של הרשות על הזוכה במכרז. המועד הקובע לחוזה זה, הוא _____.	"המועד הקובע"
כהגדרתו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה שתבוא במקומה	"חסר דיור" או "חסרי דירה"
כהגדרתו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה שתבוא במקומה	"משפר דיור"
תעודת גמר כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) תשע"ו-2016	תעודת גמר"
לוח הזמנים לביצוע פעולות ועבודות החלים על היזם בהתאם להוראות חוזה זה.	"לוח זמנים"
אדם שמתמנה בכתב, על-ידי היזם לקיים פיקוח צמוד על ביצוע העבודות החלות על היזם או מי מטעמו.	"מפקח מטעם היזם"
מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.	"מדד מחירים לצרכן"
מדד תנודות מחירי תשומות הבנייה למגורים כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.	"מדד תשומות הבנייה למגורים"
מגרש או מספר מגרשים בהם זכה היזם.	"מגרש/מתחם"

נספח ג'1 לחוזה.	"מפרט מחייב"
הגורם האחראי לתכנון וניהול הביצוע של עבודות התשתית והפיתוח בפרויקט.	"הגורם המפתח"
ערבות בנקאית/חברת ביטוח אוטונומית למילוי כל התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה הזה והמכרז. בנוסח המצורף כנספח לחוברת המכרז ובהתאם לסכום הנקוב בחוברת המכרז.	"ערבות ביצוע"
ערבות בנקאית/חברת ביטוח אוטונומית להבטחת תיקון נזקים ככל שיגרמו על ידי היזם.	"ערבות נזקים"
רשות מקרקעי ישראל (היזם יפעל מול המרחב העסקי שבתחומו מצויים המקרקעין)	"הרשות"
מסירת פינות המגרש ליזם ומסירת האחריות על המגרש ליזם, בכפוף להמצאת נספח ביטוח על-ידי היזם.	"שלב הבנייה 05"
גמר ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לביצוע על-ידי היזם, בגבול ההיקפי של המגרשים שנמסרו ליזם, לרבות עבודות עפר, תימוך וגידור. בכל גבולות המגרש, לרבות הגבולות המשיקים לעבודות הפיתוח הכללי.	"שלב הבנייה 06"
גמר פיזי של כל יחידות הדיור בבניין.	"שלב הבנייה 39"
סיום עבודות הפיתוח הצמוד, לרבות קבלת תעודת גמר וכן סיום השלמת עבודות הפיתוח הכללי ומסירתן לרשות המקומית, אם חלות על היזם.	"שלב הבנייה 42"

- 2.1. המבוא לחוזה זה והנספחים המצורפים לו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 2.2. מודגש כי במקרה של סתירה בין חוזה החכירה לחוזה הבניה, בכל הקשור לבניית ומכירת הדירות, על כל המשתמע מכך גוברות הוראות חוזה הבנייה.
- 2.3. היזם מתחייב לבנות את יחידות הדיור למגורים במתחם בו זכה, ולרבות פיתוח בתחום המגרש. היזם מתחייב לבנות ולפתח את המגרשים נשוא חוזה זה בהתאם ללוח הזמנים, בטיב ובאיכות בנייה ובהתאם למפרט המצורף כנספח ג' לחוזה, הכל בהתאם להוראות פרק א' בחוזה זה.
- 2.4. היזם מתחייב לבצע בהתאם להוראות חוזה זה את התכנון, הבנייה, הפיתוח הצמוד והמשלים והמכירה של יחידות הדיור למגורים בהם זכה ולרשמן בלשכת רישום המקרקעין.
- 2.5. היזם מתחייב לבצע את התחייבויותיו בהתאם להוראות חוזה זה, לפי מיטב הנוהג המקצועי, בטיב ובאיכות שנקבעה בהוראות חוזה זה. להבטחת מילוי התחייבויות היזם לביצוע הוראות חוזה זה, מתחייב היזם להמציא ערבויות בנקאיות אוטונומיות.
- 2.6. מחיר מטר מרובע דירתי, אשר ישמש לחישוב המחיר המירבי לדירה במחיר מופחת כפי שיפורט בחוזה זה, הינו \_\_\_\_\_ ₪ לא כולל מס ערך מוסף.
- 2.7. "ערבות ביצוע" - ערבות בנקאית/חברת ביטוח אוטונומית צמודה כאמור בסעיף 31 לחוזה זה על סך של: \_\_\_\_\_ ₪. ובמלים: \_\_\_\_\_

### 3. מסמכים המצורפים למכרז ומהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה:

- 3.1. מפרט מחייב (נספח ג'1)
- 3.2. טופס הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות (נספח ג'2).
- 3.3. נספח ביטוח (נספח ג'3).
- 3.4. טופס הצהרה על דירות במחיר מופחת(נספח ג'4).
- 3.5. טפסי דיווח למפקח מטעם היזם (נספח ג'5).
- 3.6. הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה (נספח ג'6 לחוזה).
- 3.7. כתב התחייבות של רוכש דירת מחיר למשתכן (נספח ג'7)
- 3.8. נוסחי ערבויות (נספח ג'8).
- 3.9. יפוי כח בלתי חוזר נוטריוני (ג'9)



3.10. כתב התחייבות להמצאת נספח ביטוח (ג'10).

3.11. תקנון התוכנית ותשריטים (נספח י' בחוברת המכרז).

**4. מסמכים שאינם מצורפים והמהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה:**

4.1. המפרט הכללי לעבודות בניין בהוצאת הוועדה הבין-משרדית על כל פרקיו המתאימים, במהדורתם האחרונה והמעודכנת.

4.2. תקנים ישראליים במהדורתם האחרונה המעודכנת.

4.3. חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ותקנותיו.

4.4. תנאי חוזה לביצוע העבודה נוסח התשס"ה אפריל 2005 (מדף 3210).

4.5. ההודעות למציעים, שתצאנה מטעם הרשות, לפני המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, לרבות פרוטוקול סיור מציעים ככול שיערך, ושעל היזם להחזירן חתומות יחד עם כל יתר מסמכי מכרז/חוזה זה, עפ"י קביעת הרשות.

## פרק א' - בנייה

חוזה זה בא להסדיר את המחויבויות של היזם ושל הרשות בכל הקשור לבניית יחידות דיור למגורים ולפיתוח הצמוד.

### 5. הצהרת היזם והתחייבויותיו

5.1. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, מתחייב היזם לבנות יחידות דיור למגורים, ולבצע את עבודות הפיתוח בתחום המגרש, הכל כמפורט בחוזה זה ועל פי האמור בהסכם התשתית המצ"ב כנספח למסמכי המכרז ועל-פי היתר הבניה ותנאיו.

5.2. היזם מצהיר כי ידוע לו ששטחי המגרשים וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים, כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או בתוכניות החלוקה ו/או בביצוע העבודות לפי הסכם זה, ואין ולא תהיה ליזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשרד או הרשות בקשר לכל שינויים בשטחים ו/או בגבולות, עקב כל האמור לעיל מלבד התחשבות כספית הנובעת מתיקון שטחים כאמור בחוזה החכירה.

5.3. היזם מתחייב כי, עובר לגמר שלב הבנייה 06, יסיים, בין היתר, ביצוע של קירות היקפיים של המגרש, לרבות מעקות בראש הקירות ולרבות החיפוי של הקיר, בהתאם לתוכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן של המגרש עצמו והן של המגרשים הגובלים, לרבות שצ"פים ומוסדות ציבור, וזאת בין אם מגרש היזם תומך את עצמו כלפי השטחים הסמוכים ובין אם המגרש השכן גבוה ממגרש היזם, ולקבל אישור של הגורם המפתח על העמידה בביצוע הפיתוח בתוך תחום המגרש בהתאם למפה/תשריט המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז ובמועד מסירת המגרש. האישור כאמור ימסר לנציג הגורם המפתח.

למען הסר ספק, מובהר כי באם נרשמה פרצלציה על המגרש, והיזם חרג בעבודותיו מגבולות המגרש כפי שנרשמה לגביו הפרצלציה, או שהיזם ביצע חלוקת משנה של המגרש שלא באה לידי ביטוי ברישום הפרצלציה כפי שנעשה ע"י הרשות, על היזם לפעול לתיקון הנדרש ועל חשבונו.

5.4. היזם מתחייב כי התכנון המוצע על-ידו תואם לדו"ח בדיקת קרקע והנחיות לביסוס מבנים שהוכנו על-ידי מהנדס ביסוס מטעמו.

לוח זמנים .6

6.1. היזם מתחייב לעמוד בלוח הזמנים ובמועדים הנקובים ולבצע את הפעולות והעבודות, הכל כמפורט להלן ובהתאם להוראות חוזה זה:

מועד	תיאור השלב
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להמציא חוזה חתום (ע"י הזוכה) לביצוע תשתיות ציבוריות לגורם המפתח ולעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה המפתחת, לרבות הפקדת ערבות בנקאית/חברת ביטוח כנדרש בחוזה התשתית.
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	לשלם את סה"כ הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות לרמ"י.
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להמציא חוזה בנייה חתום (ע"י הזוכה) לרמ"י ; להמציא את הערבויות בנקאיות/חברת ביטוח.
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להשלים את מלוא התמורה בגין הקרקע.
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להמציא חוזה חכירה חתום (ע"י הזוכה) לרמ"י.
תוך 20 חודשים מ"המועד הקובע" ובלבד שמילא הזוכה את התחייבויותיו עפ"י תנאי המכרז לרבות תשלום מלוא הוצאות הפיתוח והתמורה בגין הקרקע וחתימת החוזים *	שלב הבנייה 05 - מועד מסירת המגרש ליזם לצורך הבנייה.
תוך 23 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 06.
תוך 29 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 39.
תוך 33 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 42.

"המועד הקובע": המועד בו החליטה ועדת המכרזים של הרשות על זוכה במכרז

\* בכפוף להסכם התשתיות.

6.2. מובהר ומוסכם בזה כי, לוח הזמנים והמועדים לביצוע הפעולות והעבודות כמפורט בסעיף 6.1, הינו תנאי יסודי ומהותי בחוזה זה.

6.3. לא עמד היזם בהוראות סעיף זה או בחלקן, תהיה רשאית הרשות, בנוסף לכל התרופות העומדות להם על-פי כל דין, לבטל את זכיית היזם במכרז וכל הכרוך בכך, וכן לבטל חוזה זה.

## 7. הקצאת קרקע

7.1. היזם מתחייב לחתום על חוזה חכירה עם הרשות.

7.2. דמי החכירה ישולמו לרשות בהתאם לתנאים שיקבעו על-ידה בתנאי המכרז.

## 8. בניית/מכירת הדירות - כללי

8.1. הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד במתחם בהתאם למספר יח"ד הנזכרות בתכנית. ככל שתאושר תוספת יח"ד עקב הקלה, הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד שיתקבלו עקב ההקלה.

8.2. היזם מתחייב לבנות את כל היחידות המיועדות למחיר מופחת במתחם בו זכה כדירות במחיר מופחת לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירה במחיר מופחת (להלן: "הזכאים") ובהתאם לתנאים המפורטים בתנאי המכרז ובחוזה זה.

**על אף האמור, אם תאושר תכנית שבמסגרתה יגדל מס' יח"ד, שניתן לבנות במקרקעין במסגרת הקלה, לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה הזוכה יהיה רשאי למכור 50% מסך יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה, שלא במסגרת מחיר מופחת.**

במתחמים בהם תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד במחיר מופחת לצד יח"ד בשוק חופשי, על הזוכה במכרז לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מופחת ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד במחיר מופחת אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. כלומר, בכל בניין ובניין החלוקה בין מספר יחידות הדיור בשוק החופשי לבין יחידות הדיור במחיר מופחת יהיה בהתאם לשיעורם היחסי במתחם הכולל.

יחד עם זאת, תתאפשר סטייה של עד 25% משיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים או משיעור הדירות במחיר מופחת, לפי השיעור הנמוך מביניהם.

החלוקה בסעיף זה תכלול גם יחידות דיור שיתווספו בהקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1956 והתקנות שהותקנו מכוחו, ככל ויתווספו.

במקרים חריגים בהם תתבקש סטייה של למעלה מ-25% יידרש אישור של משרד הבינוי והשיכון לשינוי המבוקש. בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי

המכרז. משרד הבינוי והשיכון יבחר בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי את הדירות שישווקו כיחידות דיור במחיר מופחת ואת הדירות שיימכרו בשוק החופשי. במסגרת בחירת הדירות ייבחנו מאפייני הדירה לרבות שטח הדירה הכולל, מספר החדרים וכיו"ב. יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור במחיר מופחת ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור המשרד, כמפורט לעיל.

## 9. מכירת דירות במחיר מופחת

9.1. מחיר מטר מרובע דירתי, אשר ישמש לחישוב המחיר המירבי לדירה במחיר מופחת כפי שיפורט להלן, הינו            ש"ח לא כולל מס ערך מוסף.

9.2. מחיר דירה במחיר מופחת, בתוספת מע"מ לפי שיעורו ביום התשלום, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, כמפורט בסעיף א' לעיל, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: "**המחיר המירבי לדירה**"):

(1) שטח הדירה, במטרים מרובעים;

(2) שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם, במטרים מרובעים, יחושב באופן הבא:

עד לשטח של 30 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 30%.

בגין השטח שבין 31 מ"ר ועד ל- 60 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 20%

בגין השטח שבין 61 מ"ר ועד ל- 120 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 10%

בגין השטח שמעל ל 121 מ"ר לא תחול גבייה כלל.

(3) שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 40%.

(4) מספר חניות המוצמדות לדירה, עד מספר מירבי, כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר, כי לכל דירה תוצמד לפחות חנייה אחת.

9.3. המחיר למ"ר בנוי של דירה אחת או יותר מהדירות המיועדות לדיור במחיר מופחת, יוכל להיות גבוה או נמוך עד 10% מהמחיר למ"ר בנוי שנקבע במסגרת המכרז (האמור מתייחס לשטח העיקרי של הדירה ללא ההצמדות (גינות, מרפסות, חניות ומחסנים)) ובלבד שלא יחול שינוי בכלל תקבולי היזם להם הוא זכאי בגין סך כלל הדירות במחיר מופחת על פי המכרז עבור כלל הדירות במחיר מופחתהכל בהתאם לשיקול דעתו של המשרד וקבלת אישורו בכתב. יודגש כי בכל מקרה לא יורשה היזם לגבות סכום העולה על סך התקבולים המגיעים לו בגין כלל יחידות הדיור במחיר מופחת.

9.4. שטח יחידות הדיור במחיר מופחת מתוך כלל המיזם יהיה נמוך מחלקן היחסי של יחידות הדיור במחיר מופחת במיזם.

9.5. מחיר מטר מרובע דירתי של ההצעה הזוכה, יוצמד למדד תשומות הבנייה **החל מהמדד שיהא ידוע במועד קבלת היתר בנייה מלא** לבניין בו נמצאת הדירה ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר. במקרה בו נחתם הסכם מכר בין היזם לבין רוכש

הדירה לפני שהתקבל היתר בנייה מלא, המחיר למטר מרובע דירתי של הצעת היזם לא יוצמד למדד.

מחיר דירה במחיר מופחת שיקבע בהסכם המכר בין היזם לבין רוכש הדירה, יהיה בהתאם לאמור. היזם רשאי להצמיד את התשלומים שנגזרים מהמחיר האמור בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 5 לנספח ג'6 לחוזה הבנייה (הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה).

היזם או מי מטעמו לא רשאי לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה מעבר למחיר דירה במחיר מופחת, למעט שכ"ט עורך דין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.

9.6 דירה במחיר מופחת תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בנספח ג'1 לחוזה הבנייה (להלן- "**המפרט המחייב**"). והיזם לא יגבה מרוכש הדירה תשלום בגין שינויים במפרט המחייב ו/או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה.

9.7 על אף האמור, המשרד רשאי לאשר סטייה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים, כפי שנקבע בנספח ג'1 לחוזה הבנייה, תחת סעיף (1) לפרק א' שכותרתו "רכיבי דירת מגורים ושטח מירבי" (סעיפים א-ג). בגין סטייה כאמור, תחול הפחתה של 15% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה. כלומר, על כל מ"ר שולי הסוטה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים – יוכל היזם לגבות רק 85% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה.

לדוגמא: במכרז בו מחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה, עמד על 10,000 ₪ למ"ר והיזם מבקש לבנות (וקיבל על כך אישור מראש מאת המשרד), דירת 3 חדרים בשטח 105 מ"ר – המחיר למ"ר בגין 90 מ"ר (העומדים במגבלות שטח הדירה המרבית), יעמוד על 10,000 ₪ והמחיר למ"ר בגין 15 מ"ר (שבסטייה), יעמוד על 8,500 ₪ למ"ר.

על אף האמור לעיל, רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב כפי המפורט במפרט המחייב כנגד קבלת זיכוי כספי. היזם מתחייב לפרט בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף זה.

9.8 מחיר דירה במחיר מופחת יהיה המחיר עליו הוסכם בהסכם למכירת הדירה (להלן- "**חוזה המכר**"), וכן כל תשלום שקיבל המוכר בקשר לדירה, מכל סוג שהוא, בין שניתן במועד המכירה ובין שניתן במועד מוקדם או מאוחר יותר.

9.9 היזם מתחייב למכור את כל הדירות במחיר מופחת במתחם לחסרי דירה, בעלי אישור זכאות של המשרד, שיבחרו בהליך הגרלה, בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה ובחוברת המכרז.

לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא הדירות במחיר מופחת הכלולות בחוזה זה, יהיה היזם רשאי, באישור מוקדם של המשרד, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לזכאים, בתנאים ובמחיר שנקבעו במכרז ובמחיר למ"ר בנוי שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז.

לאחר שהותר ליזם למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה רשאי המשרד, בנסיבות מיוחדות ובתנאים שייקבעו על ידיו, לאשר ליזם למכור את יתרת הדירות שלא במסגרת התנאים ו/או המחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שהמחיר למ"ר בנוי לא יעלה על המחיר שנקבע במכרז ובתנאים שלא יפחתו מהתנאים שנקבעו במכרז.

המשרד באישור באישור הוועדה לתכנון ופיתוח רשאי, לאשר ליזם, למכור למדינה דירות במחיר מופחת שלא נרכשו, לטובת דיור ציבורי, וזאת במחיר שיקבע בין הצדדים, ולא יותר מהמחיר למ"ר שנקבע במכרז, הכל בכפוף לאמור בפרק משנה 4.7.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

9.10. היזם מתחייב למכור את כל הדירות נשוא חוזה זה, רק לאחר קבלת היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או לאחר קבלת החלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

9.11. היזם מתחייב להימנע מנקיטה באפליה פסולה בעת שיווק ומכירת יחידות הדיור, ולא יתנה מכירת דירות כאמור בתשלום, או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לרכוש את הדירה, וכן לא יתנה מכירה כאמור ברכישת הצמדות לדירה, רכישת ציוד או שדרוג המפרט המחייב, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין. יובהר כי סעיף זה יחול על כל הדירות נשוא חוזה זה, לרבות דירות שלא במחיר מופחת (יחידות במחיר שוק).

9.12. היזם מתחייב לא למכור דירה במחיר מופחת לרוכש שבינו או בין קרובו, לבין היזם או מי מטעמו של היזם (לרבות קבלן מבצע, חברת בת וחברת אם, חברה קשורה, משווק וכדומה), מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.  
"קרוב" לעניין סעיף זה כהגדרתו בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].

9.13. היזם מורשה להתחיל במכירת דירות במחיר מופחת רק לאחר שידווח למשרד, פרטים כמפורט ב"טופס הצהרה על דירות במחיר מופחת" נספח ג' לחוזה הבנייה.

9.14. היזם מתחייב לא למכור לרוכש דירה במחיר מופחת, קודם חתימת ההסכם לרכישת דירה במחיר מופחת או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בהסכם הרכישה האמור.

9.15. היזם אינו רשאי להשאיר ברשותו כל חלק מן הרכוש המשותף וכן מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות (העכשוויות והעתידיות), והרכוש המשותף והזכויות יהיו חלק בלתי נפרד משיווק דירות במחיר מופחת.

9.16. היזם מתחייב להציג למשרד, ככל שיידרש, בכל עת, כל מידע הנוגע לדירות במחיר מופחת שבנה לפי מכרז זה, לרבות מחירן, שטחן, מפרטן, חוזי המכר שנחתמו לגביהן וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.

הוועדה לתכנון ופיתוח ו/או מועצת מקרקעי ישראל רשאים לקבוע כללים שיאפשרו לשווק דירות במחיר מופחת שלא במתכונת האמורה, ובלבד שאלו לא ירעו את מצבו של היזם.

.10

### מכירת דירות במחיר מופחת לבני מקום

10.1. הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם לסעיף 4.7.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

### 11. פרסום דירות במחיר מופחת

11.1. תנאי מקדמי לפרסום הדירות ע"י היזם הינו קבלת היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או קבלת החלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ואישור מרכז הבקרה באגף תכנון והנדסה.

11.2. היזם מתחייב לפרסם את הפרויקט בהיקף ובתנאים כפי שתורה הרשות לרבות הקמת אתר אינטרנט ייעודי.

## **12. הרשמה והגרלת דירות במחיר מופחת**

- א. היזם יורשה להתחיל במכירת דירות במחיר מופחת, רק לאחר שידווח למשרד פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות במחיר מופחת" נספח ג'4 לחוזה.
- ב. היזם ימכור את הדירות במחיר מופחת לחסרי דירה אשר יזכו בהגרלה שיערוך המשרד, ובהתאם לכללים שיקבעו.

לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא הדירות במחיר מופחת הכלולות בחוזה זה, יהיה היזם רשאי, באישור מוקדם של המשרד, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לזכאים, בתנאים ובמחיר שנקבעו במכרז ובמחיר למ"ר בנוי שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז.

לאחר שהותר ליזם למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה רשאי המשרד, בנסיבות מיוחדות ובתנאים שייקבעו על ידיו, לאשר ליזם למכור את יתרת הדירות שלא במסגרת התנאים ו/או המחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שהמחיר למ"ר בנוי לא יעלה על המחיר שנקבע במכרז ובתנאים שלא יפחתו מהתנאים שנקבעו במכרז.

המשרד באישור באישור הוועדה לתכנון ופיתוח רשאי, לאשר ליזם, למכור למדינה דירות במחיר מופחת שלא נרכשו, לטובת דיוור ציבורי, וזאת במחיר שיקבע בין הצדדים, ולא יותר מהמחיר למ"ר שנקבע במכרז, הכל בכפוף לאמור בפרק משנה 4.7.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל

- ג. לצורך ביצוע ההגרלה היזם יעביר למשרד, בין היתר, את המפרטים והמסמכים הבאים: מחירי הדירות (מחיר כל דירה בהתאם לאמור בסעיף 5 לעיל), חוזה מכר כולל מפרט, תשריט וכל מסמך אחר בהתאם לבקשת המשרד.

## **13. הוראות שיקבעו בחוזה המכר עם רוכש דירה במחיר מופחת**

13.1. חוזה המכר בין היזם לרוכש, ישא את הכותרת "חוזה מכר - דירה במחיר מופחת" בהדגשה.

13.2. היזם מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח ג'6 לחוזה זה ("הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה"). יודגש כי על היזם לאשר את נוסח חוזה המכר מול המשרד ו/או מי מטעמו, כתנאי לאישור מכירת דירות מחיר מופחת לזכאים.

היזם מצהיר, כי ידוע לו שאין בהוראות הכלולות בנספח ג'6 לחוזה, כדי למנוע מרוכשי הדירות הנ"ל מלהעלות טענות על-פי חוק החוזים האחידים התשמ"ב-1982, ו/או על-פי כל דין ואין בהוראות הכלולות בהנחיה שבנספח כדי להטיל אחריות ו/או חובות כלשהם



על המשרד ו/או הרשות.

13.3. היזם יקבע בחוזה המכר של הדירה במחיר מופחת, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר הדירה, למטרת מגורים בלבד. יובהר כי במקרה של מכירת דירה שלא במסגרת הגרלה מועד ההגרלה ייחשב כיום חתימת הסכם מכר מול הרוכש.

13.4. להבטחת האמור לעיל, ידרוש היזם מהרוכש לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות (להלן - כתב התחייבות), אשר יצורף לחוזה המכר, בנוסח המופיע בנספח ג' לחוזה. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את הדירה במחיר מופחת טרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום סך של 450,000 ₪ לרשות. על היזם להעביר לידי הרשות את כתב ההתחייבות המקורי שנחתם על ידי הרוכש וכן לשמור את העתק כתב ההתחייבות המקורי במשרדיו.

13.5. להבטחת עמידת רוכש דירה במחיר מופחת בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י היזם ובאחריותו הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/ או בספרי היזם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ימציא היזם עם חתימת חוזה הבנייה, יפויי כח נוטריוני בלתי חוזר, לטובת הרשות, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.

13.6. היזם מתחייב לקבוע בהסכם מכירת הדירה, הוראות בדבר מפרט הדירה והבניין כמפורט להלן:

- 13.6.1. מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב המצורף לחוזה זה.
- 13.6.2. לא יתאפשר לרוכש לבצע שדרוגים החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור על על רכיבי המפרט כמפורט בסעיף 9.4 לעיל.
- 13.6.3. יובהר כי ניתן לבצע תוספת למפרט ו/או שדרוג עד למועד החתימה על חוזה המכר, ובלבד שמחיר הדירה לא יעלה על התחשיב המפורט לעיל.

13.7. הזוכה יקבע בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף 9.4 לחוזה זה.

13.8. הקניית זכות בעלות על דירות במחיר מופחת תהיה באישור רשות מקרקעי ישראל ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.

## 14. טיב ואיכות הבנייה והפיתוח

### 14.1. תכנון

14.1.1. היזם מתחייב לתכנן ולבצע את הבתים/בניינים/יחידות דיור ופיתוח החצר על-פי ההנחיות וההוראות המפורטות במסמכי החוזה על נספחיו. לצורך התכנון מתחייב היזם לבצע על חשבונו מדידה טופוגרפית בקני"מ 1:250, אשר תשמש רקע לתכנון הבנייה ופיתוח החצר, ובכלל זה הכנת תכניות הקצאה ואישורן כמקובל.

14.1.2. היזם מתחייב לתכנן את כל הדירות המיועדות לדירות במחיר מופחת במתחם כדירות במחיר מופחת, כמפורט בסעיף 9 לעיל.

במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד במתחם אותן הזוכה רשאי למכור שלא במחיר מופחת, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי).

14.1.3. היזם מתחייב לתכנן את המחסנים הדירתיים, במידה ויתוכננו, עם כניסה מהחלקים המשותפים/ציבוריים של המבנה (לא מהדירות).

14.1.4. היזם מתחייב למנות צוות שיכלול אדריכל בניין, מהנדס בנין, מהנדס תנועה מומחה מאושר על-ידי משרד התחבורה, אדר' פיתוח ונוף, מתכנן חשמל, מתכנן אינסטלציה סניטרית, מהנדס ביסוס, מודד מוסמך, מהנדס בטיחות ומורשה נגישות ומתכננים נוספים לפי הצורך.

14.1.5. היזם (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתוכנית התקפה או לקדם תוכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה").

הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.

14.1.6. ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י בכתב ובלבד שיחידות הדיור הנוספות ישווקו בהתאם לאותה החלוקה היחסית בין יחידות הדיור במחיר המופחת ויחידות הדיור לשוק החופשי כפי שנקבע בטבלה שבסעיף 1 ובכפוף לתשלום הפרשים בגין שווי ערך הקרקע (ככל וישנם) כפי שייקבע על ידי שמאי הרשות.

היזם מתחייב כי אם תאושר תכנית ו/או הקלה לתוספת דירות מגורים לפי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב-2002, ו/או כל החלטה אחרת אשר במסגרתן יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, היזם יבנה וימכור את דירות המגורים הנוספות, כדירות במחיר מופחת, לרבות כל התנאים החלים על מכירת דירה במחיר מופחת, כמפורט בסעיף 9 לעיל, ובהתאם להוראות חוזה זה. בנוסף, במקרה זה על היזם לשפות את הרשות בגין כל דרישה או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא כתוצאה מהגדלת מספר יחידות הדיור, ובכפוף לקבוע בסעיף 10 לעיל. כמו כן היזם מתחייב לשאת בתשלום תוספת הוצאות פיתוח לרשות, על פי קביעת הרשות, בגין האמור לעיל.

**על אף האמור, אם תאושר תכנית שבמסגרתה יגדל מס' יח"ד, שניתן לבנות במקרקעין במסגרת הקלה, לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה יהיה רשאי למכור 50% מסך יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה, שלא במסגרת מחיר מופחת.**

14.1.7. בגין כל שינוי ו/או הקלה בתוכנית/בתכנון הגורם לפי קביעת רמ"י להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח, גם אם שינוי התוכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תב"ע ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

#### **14.2. תיאום תכנון תשתיות ופיתוח**

14.2.1. היזם מתחייב לתכנן ולבצע את עבודות הבנייה ופיתוח המגרש לרבות מיקום וגובה הכניסה למגרש, מיקום פילרים וארונות סף, מיקום התחברות לשוחות ביוב וחיבור למערכת אספקת מים וכדומה, בתיאום עם הגורם המפתח ועל פי הוראותיו.

**14.3. ביצוע**

14.3.1. היזם מתחייב בזאת, כי בעת התחלת ביצוע הבנייה והעבודות האחרות, יהיו בידיו היתרי בניה תקפים וכל הרישיונות הדרושים כחוק.

14.3.2. היזם מתחייב למלא אחר תנאי ההיתרים והרישיונות בנוגע לעבודות המבוצעות על-ידו, בין שניתנו על שמו ובין שניתנו על שם הגורם המפתח, ולנקוט בכל האמצעים הנאותים לשם הבטחת מילוי ההוראות והתנאים של ההיתרים ו/או הרישיונות על-ידי מבצעי העבודות מטעמו. בוצעו העבודות בניגוד לאמור לעיל, יפצה היזם את הרשות או את הגורם המפתח על פי קביעת הרשות וכל צד ג' על נזק שייגרם להם כתוצאה מהפרת תנאי הרישיונות וההיתרים.

14.3.3. היזם יבצע את כל עבודות המוטלות עליו לפי חוזה זה על נספחיו, לפי מיטב הנהג המקצועי, בסטנדרט נאות ובהתאם למפרט נספח לחוזה, לפי כל דין ובהתאם לאמור בחוזה זה.

14.3.4. היזם מתחייב כי בביצוע כל עבודות הבנייה והפיתוח, לפי חוזה זה ישתמש במוצרים ובחומרים הנושאים תו תקן או תו הסמכה או סימן השגחה ויבצע בדיקות מוצרים, חומרים ומלאכות בהתאם לדרישות הרשות ו/או הגורם המפתח.

**15. אחריות לנזק או לאובדן**

15.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה היזם אחראי לכל נזק או אובדן שיגרמו לגופו או לרכושו של אדם תוך כדי ביצוע עבודות בין אם העבודות מבוצעות על-ידו ובין אם הן מבוצעות על-ידי מבצעי העבודות מטעמו, וינקוט בכל האמצעים האפשריים למניעתם. היזם מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיע על-פי דין לעובד או כל אדם אחר הנמצא בשירותו של היזם כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך ביצוע העבודות. כן מתחייב היזם להיות אחראי לתשלום של נזק או פיצוי המגיעים על-פי דין לעובד או לכל אדם הנמצא בשירות מבצעי העבודות מטעמו כתוצאה מתאונה או נזק כלשהם תוך כדי ביצוע העבודות. למען הסר-ספק, מוסכם בזאת, כי הרשות לא תישא בכל נזק או אובדן כאמור.

**16. שמירה, גידור ושאר אמצעי זהירות**

16.1. היזם יהא אחראי כלפי הרשות וכלפי צד ג' בדבר שמירה, גידור ושאר אמצעי הזהירות לביטחון ונוחות של הציבור, בכל מקום שיהיה צורך בכך או שיידרש על-ידי נציג הרשות או הגורם המפתח, או שיהיה דרוש על-פי כל דין או על-פי הוראה מצד רשות מוסמכת כלשהי.

16.2. תוך 72 שעות מיום החלטת ועדת המכרזים על זכייתו במכרז ועד למסירת הדירה לרוכשים, יהא היזם אחראי לשמירה, להשגחה ולכל הקשור בביצוע העבודות וכן לשמירה על מקום ביצוע העבודות במגרש.

16.3. בכל מקרה של נזק לעבודות הבנייה, הפיתוח הצמוד, ועבודות הפיתוח הכללי הנובע מסיבה כלשהי, פרט לסיכון מוסכם, יהיה היזם אחראי כלפי המשרד לתיקון הנזק תוך זמן שייקבע על-ידי נציג המשרד ולגרום לכך שעם השלמת התיקון האמור, יהא מהלך העבודות במצב תקין ומתאים להוראות חוזה זה על נספחיו.

הוראות סעיף זה יחולו גם על נזק שייגרם על-ידי היזם תוך כדי עבודות תיקון ובדק שבוצעו על-ידו או על ידי מבצעי העבודות מטעמו ובתקופת הבדק אף לאחר השלמת העבודות בהתאם לחוזה זה על נספחיו.

16.4. לעניין חוזה זה, "סיכון מוסכם" פירושו מלחמה, פעולות איבה המבוצעות על-ידי כוחות סדירים, פלישת אויב, פעולות מדינה אויבת, קרבות (בין אם הוכרזה מלחמה ובין אם לאו), וכוח עליון. למקרה של סיכון מוסכם, תאושר הארכת תקופת הביצוע כפי שיקבע המנהל.

## 17. שמירה על רשות הציבור

17.1. היזם מתחייב שתוך כדי ביצוע העבודות לא תהיה פגיעה על-ידו ו/או על-ידי מבצעי העבודות מטעמו, בנוחות הציבור ולא תהא כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכיו"ב או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו.

17.2. היזם אחראי לכל נזק או קלקול שייגרם על-ידו או על-ידי מבצעי העבודות מטעמו, לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה מכוון וצפוי מראש לביצוע העבודות; הנזק או הקלקול האמורים יתוקנו מיידית על-ידי היזם, באופן היעיל ביותר ולשביעות רצונו של נציג הרשות ושל כל אדם או רשות המוסמכת לפקח על הטיפול בכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב כאמור.

17.3. היזם אחראי שתוך כדי ביצוע העבודות, לרבות עבודה ארעית, לא תהיינה הדרכים המובילות למקום העבודות משובשות כך שתקשה על התנועה הרגילה בדרכים האמורות ותקבל תחילה רישיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת וינקטו על-ידו כל האמצעים לרבות בחירתם של הדרכים של כלי הרכב ושל זמני ההובלה, כך שתמעט ככל האפשר ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים ויימנע ככל האפשר נזק לדרכים.

## 18. טיפול בעודפי עפר

18.1. היזם מתחייב, אם יידרש לכך, לשפוך את עודפי העפר או חלקם, לשטחים שמחוץ לגבולות המתחם על מקום שפיכה מאושר, על-ידי הרשות המוסמכת, וזאת תוך כדי מילוי בשכבות ובהידוק מבוקר, כולל עבודות סימון וכל יתר העבודות הדרושות בעבודות המילוי, כל זאת על חשבון היזם, לרבות תשלום אגרות וכל הנדרש.

18.2. היזם ישמור תעודות משלוח מהמוביל בעל הרישיון, של חומר חפירה או חציבה שהועבר לאתר אחר, או הוכחה על שימוש בחומר באתר, ויצגים לרשות או לגורם המפתח מייד עם קבלת דרישה.

**19. טיפול בפסולת**

19.1. היזם מתחייב כי חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה שיקבע על-ידי המפקח, יסולק אל אתרי שפיכה מאושרים לפי הנחיות משרד איכות הסביבה והרשות המקומית.

19.2. אם אין אתר סילוק פסולת בנין מורשה בהתאם לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי לפי חיקוק אחר) התשלי"ד – 1974, בסביבתו של אתר הבנייה, יש לתאם עם המשרד לאיכות הסביבה ועם הרשות המקומית בה נמצא אתר הבנייה את מיקום האתר לסילוק פסולת בנייה.

19.3. השגת היתרים וסילוק חומר זה, הינם באחריותו הבלעדית של היזם ולא ישולם עבור עבודה זו. היזם מתחייב לקבל אישור מוקדם מהרשות המקומית לפני תחילת העבודה ולפעול על פי תנאי הרישיון. ו/או ההיתר שניתנו לו.

19.4. היזם יהיה אחראי על עודפי העפר והטיפול בהם בהתאם להוראת כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או תלונה כספית או אחרת כלפי המשרד ו/או הרשות, או מי מטעם.

19.5. לביצוע האמור לעיל, היזם נדרש להתקשר עם מפעיל אתר בעל רישיון לסילוק פסולת בנין, בהתאם לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי לפי חיקוק אחר) התשלי"ד – 1974, (להלן: "הצו") (להלן: "האתר").

19.6. היזם יעביר לידי הרשות ו/או הגורם המפתח, ככל שידרש, את אישור ההתקשרות שלו עם האתר בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות (נספח ג'2), עפ"י המפורט להלן:

<b>קבוצת ייחוס</b>	<b>הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחידה של 100 מ"ר בנוי</b>
בניה רגילה למגורים	לפחות 20 טון
בניה טרומית למגורים	לפחות 8 טון
הריסה	לפחות 60 טון
חפירה/חציבה	לפחות 1.5 טון לכל 1 מ"ק

19.7. היזם ישמור קבלות/אישורי קליטה באתר הטיפול של כל כמות פסולת הבניין שסולקה.

19.8. לצורך פינוי פסולת בנין, יתקשר היזם רק עם מוביל פסולת בעל רישיון עסק להובלת פסולת.

19.9. ערבות הביצוע אותה הפקיד היזם תשוחרר רק לאחר הצגת אישור ההתקשרות עם מפעיל האתר (לכל המאוחר עד שלב 06) בפני המפקח והצגת כל הקבלות והאישורים המפורטים לעיל ובדיקת השטח ע"י המפקח (לכל המאוחר עד שלב 42).

הקבלות ו/או האישורים הנ"ל יוצגו בכל שלב, על-פי בקשה, גם בפני אחד או יותר מאלה: המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית.

19.10. למען הסר-ספק, אין לשרוף ואין לקבור כל פסולת שהיא.

**20. מפקח מטעם היזם**

20.1. היזם יקיים פיקוח ישיר על ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד. הפיקוח יתבצע באמצעות מהנדס או הנדסאי רשוי בעל ניסיון מתאים. המפקח מטעם היזם ימצא באתר הבנייה לאורך כל הזמן שהיזם מבצע עבודות.

**20.2. המפקח מטעם היזם אחראי שבאתר הבנייה יימצאו:**

- 20.2.1. סט תכניות מושלם לביצוע העבודות.
- 20.2.2. היתר בניה.
- 20.2.3. מפרט טכני לפי חוק מכר (לפני התחלת מכירת הדירות).
- 20.2.4. לוח זמנים מפורט לביצוע במסגרת תקופת הביצוע שבחוזה.
- 20.2.5. יומן עבודה.
- 20.2.6. הנחיות ביסוס.
- 20.2.7. פרוגרמת בדיקות וחווזה עם המכון הבודק.
- 20.2.8. אישור מודד מוסמך לסימון המגרש ושל המבנים.

**20.3. ניהול יומן העבודה:**

- 20.3.1. המפקח יימצא יום יום באתר הבנייה, לאורך כל הזמן שהיזם מבצע עבודות ויעקוב אחרי ביצוע העבודות בהתאם לתוכניות המאושרות. המפקח ירשום ביומן העבודה את המפרטים הבאים:
  - 20.3.1.1. תאור העבודות המבוצעות עם ציון הליקויים שמצא.
  - 20.3.1.2. חומרים שנשלחו לבדיקה לפי פרוגרמת בדיקות ותוצאות הבדיקות.
  - 20.3.1.3. תאריך הזמנת המתכננים לצורך פיקוח עליון מטעמם, תאריך הביקורים באתר הבנייה וצרוף דו"חות הביקורים ליומני העבודה.
  - 20.3.1.4. ציון אישור המתכננים שהליקויים תוקנו.
  - 20.3.1.5. ציון תעודות תו תקן של החומרים שהובאו לאתר הבנייה.
  - 20.3.1.6. דיווח על שלבי הבנייה בהתאם לסמלים שנקבעו, לצורך מעקב אחרי התקדמות הבנייה.
  - 20.3.1.7. דיווחים על ביצוע היסודות ועל יציקות הבטון ירשמו בטפסים המצורפים בנספח ג'5 לחוזה והמהווים חלק בלתי נפרד מיומן העבודה.

**20.4. מעקב: אחר ביצוע משלב עבודות העפר והיסודות:**

- 20.4.1. עם תחילת העבודה ינהל המפקח תיק מיוחד לביצוע היסודות אשר יכלול את הפרטים הבאים:
  - 20.4.1.1. תכנית יסודות מאושרת לביצוע.
  - 20.4.1.2. תכנית מזידה של האתר הכוללת: מצב הקרקע בתחילת ביצוע היסודות; מצב התכנון הסופי של פני הקרקע באתר.
  - 20.4.1.3. דיווח על ביצוע היסודות בהתאם לטופס המוזכר בנספח ג'5.
  - 20.4.1.4. דו"חות הביקור של יועץ הביסוס.
  - 20.4.1.5. אישור המפקח והערותיו לגמר ביצוע היסודות.

## 20.5. בדיקת חומרים, טיב הביצוע ועמידה בלוח זמנים:

- 20.5.1. המפקח ידאג שהמכון המוסמך יוזמן לנטילת חומרים לבדיקה בהתאם לפרוגרמת הבדיקות המפורטת בחוזה זה.
- 20.5.2. אם תוצאות הבדיקות יהיו שליליות, יורה המפקח על עריכת בדיקות חוזרות.
- 20.5.3. אם תוצאות הבדיקות החוזרות יהיו שליליות, ידווח המפקח למתכנן ויבקש חוות דעתו שתחייב את היזם.
- 20.5.4. תוצאות הבדיקות יירשמו ביומן העבודה.
- 20.5.5. המפקח יבדוק ביצוע הנדסי נאות של כל העבודות נשוא החוזה ויתריע על כך ביומן.
- 20.5.6. המפקח יבדוק התקדמות העבודה ועמידה בלוח הזמנים שבחוזה. אם תהיה חריגה בלוח הזמנים היא של חודשיים ויותר, יודיע על כך המפקח לפיקוח המשרד או הרשות על פי העניין.

## 20.6. השלמת המבנה ומסירתו

- 20.6.1. המפקח יודא שהיזם השיג את כל האישורים והתעודות הנדרשות להשלמת המבנה, בהתאם לכל דין.

21. היזם יאפשר ויסייע לנציג הרשות או לכל בא כוח מורשה על ידו, להיכנס בכל עת למקום העבודות ולכל מקום אחר שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע החוזה או שממנו מובאים מוצרים, חומרים, מכונות וחפצים כלשהם לביצוע החוזה. היזם יהיה אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו יאפשרו ויסייעו לנציג הרשות ו/או מי מטעמה, להיכנס בכל עת למקומות האמורים.

## 22. הוראות וסמכויות המפקח מטעם הרשות או מי מטעמה

- 22.1. הרשות רשאית למנות מפקח מטעמה לביצוע מעקב אחר עמידת היזם בהוראות החוזה, והיזם מתחייב להישמע להוראות המפקח.

22.2. בהתאם לאמור להלן: על היזם למסור למפקח פוליסת ביטוח תקפה ממועד שלב 05 ועד למועד שלב 42. היזם מתחייב לעמוד בלוח הזמנים שהוכן ע"י המפקח לביצוע עבודות הפיתוח הכללי של היזם, הגובלות או מתחברות לשטחים או למערכות ציבוריות. עם קבלת היתר בנייה מהרשות המקומית, מתחייב היזם להמציא למפקח, עותק מהיתר הבנייה. המפקח יבדוק בזמן הבנייה ולאחר סיום הבנייה, כי היזם המציא אישור ההתקשרות בינו לבין מפעיל האתר לסילוק פסולת, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות וכי הוא מפנה/פינה פסולת ועודפי עפר משטח המגרש אל האתר לפינוי הפסולת, וכן הציג בפני המפקח את כל הקבלות ו/או האישורים לפינוי הפסולת, על-פי הוראות חוזה זה. על היזם לתקן כל נזק שנגרם/יגרם על ידו לעבודות התשתית והפיתוח בהתאם לקביעת המפקח או קביעת הגורם המפתח ועל פי שיקול דעתם הבלעדי.

- 22.3. אם היזם לא יתקן הנזקים על-פי האמור לעיל, לרבות אי ביצוע שלב בניה 06 ו/או שלבים נוספים במידה ואי ביצועם עלול להביא להפרעה לעבודות הפיתוח הכללי, רשאי המפקח להביא לחילוט "ערבות הנזקים".



22.4. מצא המפקח מטעם הרשות ליקויים בביצוע העבודות שעל היזם לבצע עפ"י חוזה זה ו/או בביצוע הוראות חוזה זה, יודיע על כך ליזם, והיזם מתחייב לתקן את הליקויים תוך 14 יום.

22.5. מובהר בזה כי סמכות המפקח בהתאם לסעיף זה אינה גורעת או משחררת את היזם מאחריותו ומהתחייבויותיו המלאות כלפי הרשות או מי מטעמה וכלפי צד ג' על-פי הוראות חוזה זה ועל-פי כל דין. אין בהפעלת סמכות המפקח או אי הפעלת סמכות כדי להטיל אחריות כלשהי על הרשות או מי מטעמה.

22.6. לא מילא היזם את התחייבויותיו לפי סעיפים 16, 18 ו-19 תיהיה הרשות רשאית, לאחר מתן התראה של 14 יום מראש שנשלחה בדואר רשום, לבצע את העבודות האמורות על חשבון היזם. מוסכם כי אין בביצוע העבודות כאמור כדי להטיל חבות כלשהי על הרשות בכל הנוגע לטיפול בפסולת, נזק, או אובדן, כמשמעותם בסעיפים הנ"ל.

## 23. רישום בלשכת רישום המקרקעין

23.1. ידוע ליזם כי מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה עם הרשות, מתחייב היזם לבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום החכירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין. מובהר בזאת ליזם כי הרשות לא יבצע כל פעולת רישום בספריו ובכלל זה התחייבות לרישום משכנתא, הערת אזהרה, העברת זכות שכירות וכיוצ"ב. פעולות אלה ככל שתידרשנה תתבצענה על ידי היזם בעצמו ועל חשבונו, ישירות בלשכת רישום המקרקעין.

23.2. היזם מתחייב, סמוך לאחר קבלת ההודעה בכתב מהרשות או מכל גורם אחר כי נרשמה פרצלציה בלשכת רישום המקרקעין, לגבי כל השטחים, המבנים והדירות במתחם, לבצע ולרשום על חשבונו בלשכת רישום המקרקעין, את זכויות החכירה בהתאם לחוזה החכירה בינו לבין הרשות, רישום בית משותף, רישום זכויות רוכשי הדירות וכל הנדרש לצורך האמור על-פי כל דין וכמפורט להלן:

23.2.1. רישום המבנה כבית משותף על-פי הנדרש בחוק המקרקעין, וזאת לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד רישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין. היזם ימציא להרשות תוך המועד המפורט לעיל צווי בית משותף לגבי כל מבנה.

23.2.2. רישום זכויות רוכשי הדירות, בדירות בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר משישה חודשים מתאריך רישום הבית המשותף כאמור לעיל, לרבות ביצוע כל הפעולות הנדרשות לכך על-פי כל דין.

23.2.3. אם הרשות תודיע ליזם כי רישום הפרצלציה יתבצע ע"י היזם ועל חשבונו מתחייב היזם לבצע את הפרצלציה באופן שכל מבנה יעמוד על חלקה נפרדת בהתאם לתכנית בניין עיר מאושרת, ולהמציא להרשות העתק מתוכנית הפרצלציה שנרשמה כאמור, וזאת תוך המועד שנקבע לגמר הבנייה של אותו מבנה בהתאם לחוזה זה או מועד אכלוס הדירה הראשונה במתחם – לפי המוקדם מביניהם.

תכנית הפרצלציה הנ"ל תוכן בהתאמה מלאה להוראות התשריט והתקנון לתוכנית בניין ערים שבתוקף ותכלול בין היתר גם את השטחים הציבוריים לרבות דרכים, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למבני ציבור וכדומה.

23.2.4. בסיום הליך רישום הדירות, ימציא היזם לרשות את המסמכים המפורטים בסעיפים 31.2.3-31.2.4 להלן.

23.2.5. למרות האמור לעיל, באם נרשמה פרצלציה קודם לחתימת חוזה זה, או במהלך תקופת הבנייה, אזי היזם מתחייב כלהלן:

רישום המבנה כבית משותף על-פי הנדרש בחוק המקרקעין וזאת לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד ביצוע שלב 39.

23.2.6. למען הסר-ספק, מובהר כי בכל אותם מקרים שלא נרשמו זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב היזם לנהל את כל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי דירות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות הכנת תכניות מדידה ורישומן בלשכת רשם המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי הדירות, רישום

בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דיור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.

23.2.7. מבלי לגרוע מאחריות היזם לביצוע הרישומים האמורים לעיל תהיה הרשות רשאית בכל עת להורות ליזם, והיזם מצהיר ומקבל על עצמו בזה לפעול בהתאם להוראותיה ולהעביר את ביצוע, אישור ורישום כל הפעולות האמורות לעיל, או חלק מהן, לכל גוף אשר הרשות תורה, על חשבון היזם, ולחייב את היזם בכל ההוצאות והתשלומים לרבות שכר טרחת עורך-דין הכרוכים בכך.

23.2.8. הרשות לא תקנה לזוכה/יזם בעלות במקרקעין נשוא המכרז.

**24. ביטוח עבודות היזם**

24.1. היזם מתחייב, משך כל זמן ביצוע העבודות החל משלב הבנייה 05 ועד שלב 42 לבטח על חשבונו לטובתו ולטובת הרשות בחברת ביטוח ביטוחים בגבולות אחריות נאותים כנגד הסיכונים שלהלן:

24.1.1. ביטוח המבנה, החומרים, הציוד, המתקנים וכל דבר אחר שהובא למתחם בערך כנון מלא, לצורך העבודות במלוא ערכו, מזמן לזמן נגד כל נזק או כל אובדן במשך כל תקופת ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח ועד למסירתן כאמור. היזם יגרום לכך שנספח הביטוח יכלול כיסוי לעבודות, למוצרים, לחומרים ולתכנון לקויים.

24.1.2. ביטוח מפני נזק ו/או אובדן העלולים להיגרם, במישרין או בעקיפין, לגופו ו/או לרכושו של כל אדם, לרבות עובדי החברה, עובדי הרשות, נציגי הממשלה, וכל צד שלישי אחר, תוך כדי מעקב ביצוע עבודות במתחם או עקב ליקויים בעבודות או במוצרים ובחומרים.

24.2. היזם מתחייב כי הסיכונים כמפורט בסעיף קטן (א) לעיל יכוסו בין היתר ובכפוף לכל דרישה של הרשות, על-פי נספח הביטוח כמפורט להלן:

24.2.1. ביטוח אחריות קבלנים הכולל ביטוח נגד כל הסיכונים לגבי הרכוש וביטוח אחריות כלפי צד ג'. הכיסוי יכלול אחריות צולבת.

24.2.2. ביטוח אחריות המעבידים לכיסוי התחייבויות כלפי עובדי היזם וכלפי עובדיהם של מבצעי העבודות מטעמו.

24.2.3. ביטוח חובה לפי חוק פיצויים לנפגעי תאונות דרכים עבור כלי רכב וכל ציוד והמתקנים המחייבים רכישת ביטוח חובה.

24.3. היזם מתחייב להגדיל את סכום הביטוח במקרה של שינויים בהיקף העבודות ובהתאם לשינוי כאמור, ומתחייב להאריך את תקופת הביטוח עד למועד השלמת מלוא העבודות במקרה של המשך ביצוע העבודות מעבר לתקופה הנקובה בנספח הביטוח.

24.4. בכל מקרה אשר בגינו תוגשנה או עלולות להיות מוגשות תביעות, אשר לפי שיקול דעתה של הרשות, והערכתה ימצו חלק כלשהו מסכומי הביטוח, יהיה היזם מחויב לפי דרישתה של הרשות להגדיל בהתאמה את גבולות הכיסוי הביטוחי או לבצע ביטוח חדש נוסף בתנאים כאמור, למשך יתרת תקופת הביצוע על-פי החוזה.

24.5. היזם מתחייב לערוך את הביטוחים הנ"ל ולהמציא לרשות את נספח הביטוח בשלב הבנייה 05. היזם לא ישנה תנאי כלשהו מתנאי ביטוח כלשהו, ללא הסכמת הרשות מראש ובכתב.

24.6. היזם מתחייב לקיים בדייקנות את כל דרישות נספח הביטוח ולעשות כל פעולה, אם יידרש לעשותה על-ידי הרשות, כדי לממש את נספח הביטוח בעת הצורך. אי מילוי התחייבויותיו של היזם על-פי נספח הביטוח לא יגרע מזכויות הרשות על-פי תנאי נספח הביטוח. היה והרשות תחליט לתבוע על-פי נספח הביטוח שנרכש על-ידי היזם, מתחייב היזם לסייע להרשות להגיש ביחד אתו את התביעה למבטח.

24.7. היזם מתחייב לחתום מיד לפי דרישתה הראשונה של הרשות, על כל תעודה ועל כל מסמך, אשר לפי חוק כלשהו או לדעת הרשות או על-פי תנאי איזה ביטוח, יהיו דרושים או רצויים לשם ביצוע כל או חלק מהתחייבויותיו.

24.8. היזם מתחייב להמציא להרשות, מיד לפי דרישתה הראשונה, כל רישיון, אישור, תעודה, קבלה או מסמך אחר, שלדעת הרשות יהיו דרושים או רצויים לשם הוכחת קיום התחייבויות היזם לפי סעיף זה.

24.9. במקרה ויוסכם בין היזם לבין מבצע עבודות מטעמו או כל צד שלישי אחר כי הביטוחים הנ"ל, כולם או חלקם, ייעשו על חשבונו ועל אחריותו של צד שלישי אחר מטעם היזם, באחריות היזם לגרום לכך כי הביטוחים הנ"ל יענו על דרישות סעיף זה.

24.10. היזם מייפה בזה באופן בלתי חוזר, את כוחה של הרשות לעשות בשמו, במקומו ועל חשבונו פעולה מהפעולות המנויות שבסעיף זה לעיל, בכל מקרה שפעולה מהפעולות הנ"ל לא תיעשה על-ידי היזם, או שלא תיעשה לשביעות רצונה של הרשות.

24.11. היזם פוטר בזה את הרשות מראש, מכל אחריות, במקרה שהרשות לא תישתמש בסמכות כלשהי מסמכויותיה על-פי יפוי הכוח הנזכרים לעיל, ובייחוד אך בלי לגרוע מכלליותו של הפטור הנ"ל, במקרה שהרשות לא תסדר איזה ביטוח, כאמור לעיל, או במקרה שלא תסדר אותו בזמן, או באופן הנכון או במקרה שמחמת ליקוי בצורת הביטוח, או בשל סכומו הנמוך של איזה ביטוח, או מחמת חוסר דרישה או מסיבה כלשהי, חברות הביטוח לא תשלמנה בעד איזה נזק או הפסד.

היזם מוותר בזה, מראש, על כל טענה כלפי הרשות בגין או בקשר לכל תביעה, משא ומתן או סידורים שייעשו על-ידי הרשות, כאמור לעיל, וזאת, בין שהביטוח נעשה או יעשה על-ידי היזם או בשמה ובין שנעשה או יעשה על-ידי הרשות.

24.12. למען הסר-ספק, מובהר כי אין בעצם כריעת הביטוחים כדי לשחרר את היזם מחובות או מאחריות כלשהם ביחסים שבינו לבין הרשות, היזם יפצה ו/או ישפה את הרשות ו/או עובדיה ו/או כל מי שפועל מטעמה, בגין כל נזק, הפסד או הוצאה שייגרמו לרשות ו/או תביעות או דרישות שתוגשנה נגדה כתוצאה מנזק או אובדן כלשהם לאדם או לרכוש והנובעים, במישרין או בעקיפין, מביצוע העבודות במתחם על-ידי היזם או כל מי מטעמו, או כל מעשה או מחדל אחר כלשהו של היזם או מטעמו.

תגמולי הביטוח שיקבלה הרשות אם תקבל בקשר עם כל נזק, הפסד, הוצאה או תביעה כאמור, יופחתו מסכום הפיצוי ו/או השיפוי בו יהיה חייב היזם כלפי הרשות, לפי העניין.

## **25. המחאת זכויות לפי החוזה**

ביקש היזם להסב, או להמחות את זכויותיו וחבוינותיו, לפי חוזה זה, או חלק מהן, תבחן הרשות את הבקשה והיא רשאית לקבלה, לדחותה או לקבלה בתנאים, הכל על-פי שיקול דעתה הבלעדי ובין היתר בכפוף להתחייבות של היזם שעל שמו יוסב החוזה, לחתום על נוסח חוזה זה כל נספחיו בשינויים המחויבים בגין ההסבה.

**26. ביטול חוזה**

מבלי לפגוע בזכות הרשות לפי הוראות חוזה זה, ועל-פי כל דין, תהיה הרשות רשאית להודיע ליזם על ביטול חוזה זה או כל חלק ממנו לרבות בכל אחד מהמקרים הבאים:

26.1. היזם לא עמד בהתחייבותו לשלם את מלוא התשלום עבור הקרקע, בהתאם לתנאי המכרז.

26.2. עברו 3 חודשים ממועד המסירה, והיזם טרם החל בביצוע שלב 06, מכל סיבה שהיא.

26.3. היזם המחה או הסב ליזם אחר את החוזה, כולו או מקצתו או נספח מנספחיו, בניגוד להוראות חוזה זה וללא קבלת אישור הרשות מראש ובכתב.

26.4. היזם העביר ליזם אחר מניות המקנות שליטה ביזם או שנעשה אצל היזם שינוי מבנה או מיזוג עם יזם אחר, ללא הסכמת הרשות מראש ובכתב.

26.5. הוצא ליזם צו הקפאת הליכים.

26.6. הוצא צו כינוס נכסים או מונה ליזם כונס נכסים או מנהל מיוחד או נתמנה ליזם מפרק או מפרק זמני או פורק היזם בפירוק מרצון או על-ידי בית המשפט.

**27. ביצוע שומה חדשה**

מבלי לגרוע מהוראות האמור לעיל, אם לדעת הרשות, קצב ביצוע עבודות נשוא חוזה על-ידי היזם, איטי מדי בכדי להבטיח השלמת העבודות במועדן ו/או היזם לא עמד בלוח הזמנים, רשאית הרשות לערוך שומה חדשה למחיר הקרקע שבה זכה היזם והיזם מתחייב לשלם להרשות את ההפרש בין השומה החדשה לבין הסכום ששולם ע"י היזם בגין הקרקע, אם קיים הפרש כזה.

**28. אישור עוסק מורשה**

היזם מצהיר בזאת כי הינו בעל תעודת "עוסק מורשה" לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976, וכי כל מבצעי העבודות מטעמו יהיו בעלי תעודות "עוסק מורשה", ואם הם עוסקים זעירים – בידם אישור רישום וסיווג לפי סעיף 53 (2) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976. לא יבוצע תשלום כלשהו ליזם, אלא אם הוגשה על-ידו חשבונית מס כמשמעותה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976.

**29. הפסקת עבודות לפי הוראות הרשות**

29.1. היזם יפסיק את ביצוע העבודות, או ידאג כי מבצעי העבודות מטעמו יפסיקו אותן, כולן או מקצתן, לזמן מסוים או לצמיתות, לפי הוראה בכתב מאת הרשות ובהתאם לתנאים ולתקופה שצויינו בהוראה. הרשות רשאית לתת הוראה כאמור להפסקת העבודה על פי שיקול דעתה הבלעדי.

29.2. הוצאות שנגרמו ליזם או לצד ג' כתוצאה מהפסקה של ביצוע העבודות לפי הוראות הרשות כאמור בסעיף קטן (א), לרבות תשלום פיצויים לצד ג' על-פי פסק-דין סופי, יחולו על הרשות, ובלבד שהיזם לא יהיה רשאי לדרוש תשלום הוצאות כנ"ל, אלא אם תוך 30

יום מהמועד שההוצאות נגרמו דרש את תשלומן. שיעור ההוצאות ייקבע על-ידי נציג הרשות לאחר שניתנה ליזם הזדמנות להשמיע טענותיו.

29.3. תשלום ההוצאות כאמור הוא לסילוק של כל תביעות היזם, כולל תביעות לפיצוי כתוצאה מהפסקת העבודה, ותביעות לחיסול הוצאות מיוחדות שנגרמו לו וכל תביעה אחרת בקשר להפסקת העבודות או כתוצאה מהפסקתן וכל הנובע מכך.

### 30. תקופת בדק ותיקון ליקויים

מבלי לגרוע מכל דין מתחייב היזם כדלקמן:

30.1. להיות אחראי לעמידות, ליציבות ולשלמות המבנה ו/או הדירות ו/או לאלמנטים הבודדים במבנה אף לאחר תום תקופת הבדק.

30.2. לתקן כל ליקוי ו/או פגם שיתהוו ויתגלו במבנה ו/או בדירות ו/או ברכוש המשותף הקשורים לכלל עבודות היזם לרבות ליציבות המבנה ולעמידתו הן מבחינת הביסוס והן מכל בחינה אחרת.

30.3. לבצע את התיקון כאמור מיד לאחר שקיבל על כך הודעה, וזאת אף לאחר תום תקופת הבדק. קבעה הרשות על פי שיקול דעתה הבלעדי כי לא ניתן לתקן את הפגם או הליקוי כאמור, יפצה היזם את הרוכש או את הרשות על מלוא הנזק שייגרם להרשות או למשתכנים.

### 31. ערבות ביצוע

31.1. עם חתימה על חוזה זה וכחלק בלתי נפרד ממנו, מתחייב היזם להמציא לרשות ערבות בנקאית/חברת ביטוח אוטונומית צמודה למילוי כל התחייבויות היזם, לרבות עמידה בתנאי מחיר למשתכן, על-פי הוראות חוזה זה על סך של: \_\_\_\_\_ ₪ (ובמילים: \_\_\_\_\_ ₪).

תוקף הערבות הינו עד לתום מילוי כל התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה.

הערבות תהיה צמודה למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש אוקטובר 2020.

הערבות תהיה על-פי הנוסח המצורף בנספח ג' לחוזה.

31.2. הערבות תוקטן מפעם לפעם בהתאם להתקדמות בביצוע התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה ובשלבם כמפורט להלן:

31.2.1. 35% - לאחר מכירת 50% מסך יחידות הדיור ובכפוף לעמידה בכל הוראות החוזה לרבות לעניין מחיר המכירה על-פי תנאי המכרז והחוזה (מכירה - חתימה על חוזה מכר עם משתכן).

31.2.2. 35% - לאחר מכירת כל יחידות הדיור וכן השלמת ביצוע שלב הבנייה 06 וקבלת היתר בנייה מלא לכל יחידות הדיור.

31.2.3. 20% - לאחר השלמת ביצוע שלב 42, קבלת תעודת גמר ובכפוף לעמידת היזם בביצוע הבניין ודירות במחיר מופחת בהתאם לתנאי חוזה זה ובלבד שיתרת הערבות אשר תוותר בידי הרשות, לא תפחת מ- 1,000 ₪ ליח"ד.

31.2.4. 10% - לאחר סיום ביצוע רישום בית משותף ורישום זכויות משתכנים בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לכללי הרשות, ולאחר פניה לכל רוכשי הדירות לצורך רישום זכויותיהם ורישום זכויות המשתכנים בלשכת רישום המקרקעין בהיקף של לפחות 50% מהדירות במתחם.

31.2.5. אם טרם נרשמה פרצלציה, על-ידי הרשות מכל סיבה שהיא, תשוחרר יתרת הערבות בתום שנתיים ממועד מסירת החזקה של כל הדירות לידי המשתכנים בתנאי שנתחם חוזה חכירה בין כל רוכשי הדירות לבין הרשות.

31.3. לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק 31.2.1 לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למרחב להקטנת הערבות ולצרף לבקשה את אישור ההתקשרות בין היזם לבין מפעיל האתר לסילוק פסולת, בליווי ההצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות וכן את נספח הביטוח, כמפורט בחוזה הבנייה.

31.4. לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק 31.2.2 לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז להקטנת הערבות ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים:

31.4.1. הוכחה על מכירת הדירות בהיקף הנדרש.

31.4.2. הוכחה על סיום שלב הבנייה 06 והמצאת הוכחת התקשרות עם מפעיל האתר לסילוק פסולת בהתאם לקבוע בסעיף לעיל.

31.4.3. הצגת כל הקבלות ו/או האישורים לפינוי הפסולת.

31.4.4. נספח ביטוח בתוקף.

31.5. לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק 31.2.3 לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למרחב להקטנת הערבות ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים:

31.5.1. תעודת גמר.

31.5.2. פרוטוקול מסירה סופי של השלמת עבודות הפיתוח הכללי לרשות המקומית, במידה ונדרש.

31.5.3. הצגת כל הקבלות ו/או האישורים לפינוי הפסולת.

31.5.4. נספח ביטוח בתוקף.

31.6. לצורך שחרור יתרת הערבות עפ"י ס"ק 31.2.4 לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למרחב ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים:

31.6.1. צווי בית משותף לכל הבתים.

31.6.2. נסח שיש בו ריכוז הרישומים מלשכת רישום המקרקעין, לגבי הרישומים שבוצעו.

31.6.3. תצהיר ערוך כדין החתום ע"י מנהל היזם, בדבר פניית היזם לכל רוכשי הדירות לעניין רישום זכויותיהם בדירות בלשכת רישום המקרקעין.



31.7. לצורך שחרור יתרת הערבות עפ"י ס"ק 31.2.5 לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למרחב ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים :

31.7.1. תצהיר ערוך כדין החתום ע"י מנהל היזם, מורשה חתימה, כי נמסרה החזקה של כל הדירות במועדים הקבועים בס"ק ה' לעיל, וכי נחתמו כל חוזי החכירה בהרשות.

31.7.2. כתב תחייבות בלתי חוזרת, חתום ע"י היזם ומאושר ע"י עורך-דין לרישום בית משותף ולרישום זכויות המשתכנים בלשכת רישום המקרקעין (טאבו), מיד עם סיום ביצוע הפרצלציה.

31.8. הפר היזם אחת או יותר מהוראות הסכם זה, יהיה רשאי הרשות, בין היתר, לחלט את הערבות ולפעול על-פי פרק ד' "הוראות כלליות" לחוזה זה.

### פרק ב'

32. עבודות פיתוח חלקיות וקירות תומכים בגבול מגרש היזם על ידי הרשות או מי מטעמה- עבודות כאמור ככל שיוחלט לבצען יהיו בהתאם לאמור בהסכם התשתית או במסמכי המכרז. ידוע ליזם כי פיתוח המגרש, הכנתו לבניה לרבות השלמת ביצוע עבודות עפר וביצוע קירות תומכים בגבולות המתחם ובתוכו יעשו ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו.

### פרק ג' בוטל

## פרק ד': הוראות כלליות

### 33. פיקוח על ביצוע הוראות המכרז והחוזה

33.1. היזם ינהל רישום מדוייק ומעודכן של מכירת הדירות ומחיריהן וימציא להרשות את הרישום האמור בכל עת שיידרש על-ידה. כמו-כן, ימציא היזם להרשות או למי מטעמה לפי דרישתה, כל חוזה רכישה שחתם עם בעלי תעודת הזכאות בגין דירות במחיר מופחת נשוא חוזה זה.

33.2. ידוע ליזם והוא מסכים לכך שהרשות תבצע בדיקה מדגמית של דירות במחיר מופחת, ולשם כך היזם מתחייב לאפשר לנציגי הרשות או מי מטעמה לבצע ביקורת שוטפת במשרדיו, הביקורת תכלול בין היתר, בדיקת הסדרי פרסום, בדיקת מחיר דירה סופי (יבדקו חוזי הרכישה), בדיקת המפרט הכלול בהסכם הרכישה מבחינת התאמתו למפרט המחייב, בדיקת זכאות הרוכשים וכל התחייבויות אחרות בהתאם לחוזה זה. כן ייבדק האם היזם כלל בחוזה המכר את כל המתחייב מהוראות המכרז והוראות חוזה זה.

33.3. היזם ידווח להרשות אחת לחודש על מכירת הדירות.

33.4. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, הצדדים מסכימים כי במקרים בהם ימכור היזם את הדירות שלא בהתאם להוראות החוזה, תנקוט הרשות נגדו בכל הצעדים העומדים לרשותה, לרבות חילוט ערבויות, תשלום פיצוי מוסכם, עריכת שומה חדשה לקרקע ופסילת היזם מהשתתפותו במכרזי המשרד והרשות, ובהתאם למפורט בטבלה להלן -

גובה הפיצוי המוסכם לדירה	סוג הפרה
₪ 450,000	מכירת דירה במחיר מופחתן, למי שאינו חסר דיור או משפר דיור (בהתאם לתנאי המכרז).
פער המחירים בין מחיר מכירת הדירה בפועל (בהתאם לדיווח המכירה לממונה על חוק המכר), לבין המחיר המירבי לדירה, בתוספת 15% ממחיר הדירה בפועל.	מכירת דירה במחיר מופחת במחיר העולה על המחיר המירבי לדירה.
₪ 450,000	בניית דירה במחיר מופחת במפרט נחות מהמפרט המחייב.
₪ 20,000	אי רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין או בספרי הזוכה בתוך 30 יום מיום חתימת החוזה.
₪ 450,000	אפליה במכירת דירה במחיר מופחת, או התניה של מכירת דירה כאמור בתשלום, או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לרכוש את הדירה, או התניה כאמור ברכישת הצמדות לדירה, רכישת ציוד או שדרוג מפרט הדירה, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.
₪ 450,000	מכירה לרוכש, קודם חתימת חוזה מכר דירה במחיר מופחת או לאחריה, של חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.
₪ 450,000	גבייה מרוכש, תשלום בגין שינויים במפרט דירה במחיר מופחת, או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד אכלוס הדירה.
₪ 450,000	מכירת דירה במחיר מופחת לרוכש, או לקרובו, שבינו לבין המוכר, או קרובו, מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.
₪ 450,000	כל הפרה אחרת של כללי מכרז זה.

**34. הצהרות היזם**

34.1. היזם מצהיר בזה כי ידוע לו והוא מסכים, שבמקרה של הפרת חוזה זה או חלק ממנו על-ידו, רשאית הרשות (בכפוף לזכות הטיעון) להורות על חילוט הערבויות וביטול החוזה.

34.2. היזם מצהיר בזה כי ידוע לו והוא מסכים כי ביטול חוזה זה יגרור ביטול מיידי של חוזה החכירה שחתם היזם עם הרשות, בגין המגרשים במתחם בו זכה. ובדומה מצהיר היזם כי ידוע לו והוא מסכים כי ביטול חוזה החכירה עם הרשות יגרור ביטול מיידי של חוזה זה.

35. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, ובנוסף לו, היה והפר היזם אחת או יותר מהתחייבויותיו הקבועות בחוזה זה, יהיה חייב לשלם להרשות פיצויים בעד הנוקים וההפסדים שיגרמו לה כתוצאה מההפרה כאמור. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא הרשות רשאית לחלט הערבויות וזכאית לקבל נגד היזם כל סעד משפטי אחר על-פי דין.

36. מקום השיפוט לעניין חוזה זה, יהיה במקום הימצאות המקרקעין או בירושלים בלבד.

37. הרשות רשאית לקזז כנגד כל סכום המגיע מהרשות ליזם על-פי חוזה זה, כל חוב המגיע להרשות על-פי חוזה זה, או על-פי כל חוזה אחר שבין היזם להרשות וכן כל חוב קצוב אחר המגיע מן הממשלה ליזם. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותה של הרשות לגבות את החוב האמור בכל דרך אחרת.

38. לא יהא תוקף לשינוי בחוזה זה ובתנאיו, או לכל ויתור, אורכה או הנחה, אלא אם נעשה על-ידי שינוי מפורש לחוזה בכתב, בחתימת מורשי החתימה של הרשות ושל היזם.

39. מודגש כי במקרה של סתירה בין חוזה החכירה לחוזה הבניה, בכל הקשור לבניית ומכירת הדירות, ובכל הקשור לטיב, איכות הבניה והפיתוח ולאישור הליכי תיאום ותכנון תשתיות ופיתוח ולוח הזמנים, גוברות הוראות חוזה הבנייה.

40.

41. חוק הפרשנות יחול על חוזה זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.

**ולראיה באו הצדדים על החתום :**

\_\_\_\_\_ הרשות  
\_\_\_\_\_ היזם

**אישור חתימה**

\_\_\_\_\_ מס' חוזה:

1. אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד/רו"ח, ת.ז. \_\_\_\_\_.

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם

\_\_\_\_\_ מספר ח.פ. היזם \_\_\_\_\_

הינם כלהלן

- א. מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_.
- ב. מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_.
- ג. מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_.

חתימתם בצרוף חותמת היזם מחייב את היזם.

2. אני מאשר כי הנ"ל חתמו בפני על חוזה זה.

\_\_\_\_\_ תאריך  
\_\_\_\_\_ שם  
\_\_\_\_\_ חתימה

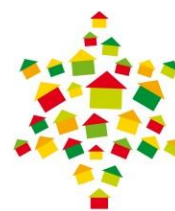
# נספח ג' 1

## מפרט מחייב

# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבינוי  
והשיכון



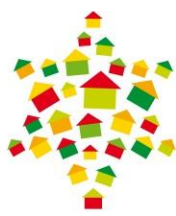
## תוכן עניינים

סעיף	נושא
	<b>חלק א' - הנחיות תכנוניות</b>
	<b>חלק ב' - פרק א' : דירת המגורים</b>
1	רכיבי דירת מגורים ושטח מזערי ומירבי
2	שטח מזערי ומידות מינימום לחדרי דירת המגורים
3	מספר חדרי רחצה בדירת מגורים
4	עבודות גמר
4.1	קירות ומחיצות
4.2	גמר קירות ומחיצות
4.3	סוג הריצוף
4.4	מידות אריחים לריצוף
4.5	חיפוי קירות
4.6	מידות אריחים לחיפוי
4.7	גובה החיפוי
4.8	סדרות ודוגמאות
4.9	מדרגות פנים בדירה
5	עבודות איטום בדירה
6	ארון מטבח תחתון
7	מבנה ארון מטבח
8	אורך מזערי של ארון מטבח
9	ציפוי ופרזול
10	ציפוי
11	ארון בחדר רחצה
12	מרפסת שירות
13	דלת כניסה לדירת מגורים
14	דלתות פנים
15	גוון דלתות פנים
16	חלונות ותריסים
17	מתקני תברואה וכלים סניטריים
18	אספקת מים חמים
19	מערכות גז
20	מערכת אוורור
21	מתקני חשמל- מיקום
22	מתקני חשמל- הגדרות
23	מתקני חשמל
24	מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל
25	מתקני קירור וחימום
	<b>חלק ב' פרק ב' : בנין המגורים</b>
26	תיאור בנין המגורים
27	מעליות בבניין
28	עבודות גמר
29	מבואת כניסה
30	מבואות קומתיות
31	מרתף וחניה
32	חדרי מדרגות
33	מתקני חשמל
34	פיתוח המגרש
35	חצר המוצמדת לדירה
	<b>חלק ב' פרק ג' : דגשים והשלמות- צביון חרדי ודתי</b>
36	מבנה
37	דירה

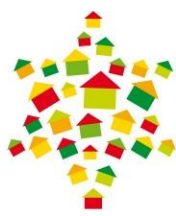
# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבינוי  
והשיכון



הצמדת גינה לדירה אפשרית בתנאים להלן :		א
1	יש גישה ישירה לגינה ולכל חלקיה מתוך הדירה .	
2	הגישה לגינה הצמודה הינה בלעדית לדירה זו והיא אינה חלק משטח משותף או ממעבר משותף.	
3	הגינה תחומה ומגודרת וגבולותיה ברורים. סוג וגובה הגידור יהיה בהתאם להוראות התכנית ותנאי היתר הבניה.	
4	כל השטח המוצמד מאפשר שימוש וגישה סבירה ופנוי ממתקנים ומכשולים. רוחב השטח המיועד לשהות במישור יחסי לא יפחת מ-2.00 מ' נטו. רוחב השטח המיועד למעבר בלבד ו/או לטיפוח נופי לא יפחת מ-1.10 מ' נטו. "רוחב נטו" – רוחב בין ציפויים, מסדים, גדרות ומעקות וכו'.	
היזק ראייה והפניית חלונות		ב
1	בתכנון והעמדת המבנה והדירות יש להימנע ככל האפשר מהיזק ראייה בין שטח ציבורי ו/או שטח המיועד לשימוש הדיירים ובין חלונות גובלים של דירות.	
2	בדירה צמודת קרקע ו/או דירה במיקום אחר עפ"י העניין אין להפנות חלונות : לגינה גובלת, המוצמדת ו/או אמורה להיות בשימוש של דירה אחרת לחניה הצמודה לדירה ונמצאת באותו מפלס לשביל ציבורי ו/או שביל ו/או שטח המיועדים לשימוש דיירים נוספים מלבד בעלי הדירה עצמה .	
3	על אף האמור משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר סטייה נקודתית מהוראה זו אם השתכנע שתנאי השטח ואילוצי התכנון לא מאפשרים לתת מענה תכנוני אחר וזאת בתנאים להלן: א. תתוכנן רצועת הפרדה של 1.5 מ' לפחות בין החלונות וגבול השטח הציבורי / המשותף/הפרטי האחר. ברצועת ההפרדה המוכר יתקין גדר וצמחיה גבוהה להפרדה נוספת. ב. יתוכננו הפרשי מפלסים שימנען אפשרות הצצה מהשטח הציבורי / המשותף/הפרטי האחר לחלונות הדירה. יובהר כי לכל סטייה מתוכננת יש לקבל את אישור משרד הבינוי והשיכון מראש.	
מרפסת שמש		ג
1	"מרפסת שמש" - חלק חיצון של דירה אשר - ( 1 ) רצפתו קשורה לרצפת פנים הדירה ודלת מעבר ביניהם . ( 2 ) לא יותר משלושת רבעי היקף רצפתו מוקפים קירות . ( 3 ) לאורך יתר שוליו ניצב מעקה שגובהו אינו עולה על 1.10 מ' מהמפלס שממנו נקבע גובהו המינימלי של המעקה כאמור בת"י 1142 ( 4 ) המרפסת פונה לאוויר חוץ לפחות ברבע מהיקף רצפתה. הפנייה ל"חצר פנימית" או לפיר אינם עונים להוראה זו.	
2	גישה למרפסת שמש יחידה בדירה תהיה מחדר הדיור ( הסלון ) תוכננו בדירה מספר מרפסות שמש, הגדולה והמשמעותית שבהן תהיה עם גישה מחדר הדיור. לא תותר גישה יחידה ממרפסת שמש אחת למרפסת שמש אחרת באותה דירה.	
חלונות		ד
1	מבלי לגרוע מהוראות כל דין, חדר מגורים לרבות כל אחד מחדרי השינה ומרחב מוגן דירתי (באם נמנה על חדרי המגורים בדירה) ומטבח בדירה יכילו לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר חוץ	

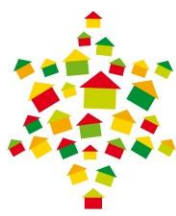


## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

		בשטח התואם להוראות כל דין ולמפרט זה. לא תאושר הפניית חלונות חדרי מגורים ומטבח למרחב מקורה המיועד לתליית כביסה / למסתור כביסה מכל סוג ועיצוב / לחללים ציבוריים מקורים או לקירות מקבילים החוסמים את המבט.
2		אוורור מכני לא יוכל להיחשב כמענה ו/או כתחליף לחלונות הנדרשים בחדרי המגורים, בחדרי השינה ובמטבח.
<b>ה</b>	<b>עליית גג ומרתף</b>	
1		עליית גג ( מבלי לפגוע בהוראות כל דין ) : 1.1 עליית גג תיכלל בחישוב שטח למכירה בתנאי שיש אליה גישה בלעדית וישירה מתוך הדירה 1.2 ניתן למכור שטח בעליית גג, אם נדרש עפ"י תנאי התכנית ו/או הוראות הרשות המקומית, ובתנאי שהינו כולל חדרי שינה. גובהו יהיה בהתאם לנדרש עפ"י כל דין. 1.3 עליית הגג תתוכנן עם תקרת בטון.
2		דירת מרתף, מרתף דירתי ומבלי לפגוע בהוראות כל דין : 2.1 לא תתוכנן דירה אשר כולה או יותר משליש שטחה במרתף 2.2 מרתף דירתי יותקן בהתאם לנדרש במפרט זה ובתוספת התנאים להלן : 2.2.1 יש אליו גישה בלעדית וישירה מתוך הדירה 2.2.2 במרבית שטחו הותקנו חדרי מגורים 2.2.3 גבהה של תחתית תקרות הדירה, מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ-1.50 מ'. 2.2.4 בנוסף לאמור בסעיף ה', סף תחתון של החלונות לא יעלה על 1.20 מ'. 2.2.5 בנוסף לאמור בסעיף ה' ככל שהופנו החלונות לחצר פתוחה, מידת הרוחב המינימאלית לא תפחת מ-2 מ' ועומקה לא יעלה על כפליים ממידת רוחבה. 2.2.6 לא יותרו חללים משמעותיים ללא תאורה ואוורור באמצעות פתחים לאוויר חוץ.
<b>ו</b>	<b>חניה ופתרונות חנייה מכניים ואחרים</b>	
1		כל החניות המתוכננות בתחום המגרשים תוצמדנה לדירות המתוכננות במגרשים או תתוכננה כחניות אחרים. חניות שהוגדרו כחניות אחרים יהיו חלק מהרכוש המשותף ולא יימכרו. למען הסר ספק, לא ניתן יהיה להותיר חניות בתחום המגרשים למכירה עתידית.
2		נדרשו מקומות חניה בהתאם לכל דין ו/או בהתאם לתכנית, לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת. (לדירות במחיר מופחת ולדירות שיווק חופשי). כל החניות המוצמדות תהיינה עצמאיות למעט מקרה של 2 חניות לדירה שבו מותר חניה עוקבת אחת. במקרה שבו מספר החניות המתוכננות קטן ממספר הדירות הכולל, יוצמדו החניות לדירות במחיר מופחת ואת היתרה, ככל ותישאר, היזם יהא רשאי להצמידן לדירות שוק חופשי. במקרה שבו מספר החניות המתוכננות גדול ממספר הדירות הכולל, יתרת החניות תוצמד בהתאם ליחס יחידות דיור במחיר מופחת אל מול דירות שוק חופשי. המשרד יהיה רשאי לאשר סטייה מיחס זה במקרים חריגים, באישור מראש, הכול עפ"י קביעתו ושיקול דעתו הבלעדי של המשרד.
3		בכל הפתרונות, תכנון החניות והחניונים יהיו בעלי מאפיינים גיאומטריים המתאימים לרמת שירות 1 כמוגדר בהנחיות לתכנון חניה של משרד התחבורה במהדורתם העדכנית. זאת אם לא הוגדרה רמת שירות אחרת ע"י הרשות, ו/או עפ"י התכנית ו/או עפ"י כל דין.

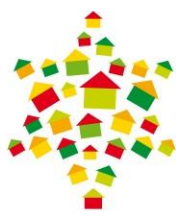




## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

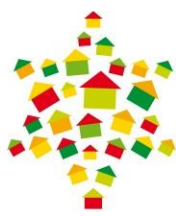
	4	<p>מבחינת משרד הבינוי והשיכון אין מניעה לתכנון חניה באמצעות מתקנים מכניים ככל שהוועדה המקומית מתירה זאת, בכפוף ובהתאם להוראותיה.</p> <p>אם לא נקבע אחרת ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י התכנית ו/ או עפ"י כל דין, השיעור המירבי של כמות החניות המותקנות באמצעים מתקנים מכניים לא יעלה על סך של 30% מכמות החניות הנדרשות.</p>															
	5	<p>אם לא נקבעו הוראות מיוחדות ע"י הוועדה המקומית, מתקני חניה מכניים יעמדו בדרישות "החניות לתכנון חניה, פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה" במהדורתם העדכנית ובהוראות ת"י 5437: ציוד חנייה מכני של כלי רכב - דרישות לבטיחות, ותאימות אלקטרומגנטית עבור שלבים של תכן, ייצור הקמה ואישור לשימוש.</p> <p>גובה ראש מינימלי לתא חניה במתקן בכל מקרה לא יקטן מ-1.85 מ'</p>															
	6	<p>לא יותר התקנת מתקן המחייב להזיז זמנית את אחת המכוניות כדי לאפשר פינוי של מכונית אחרת אלא אם שתי החניות הוצמדו לדירה אחת. (מתקן כדוגמת דו-חניונים ללא פיר)</p>															
	7	<p>נדרשה הקצאת מקומות חניה נגישים, לא יותר להתקנים באמצעות מתקני חניה מכניים. היזם יעשה מאמץ להצמיד חניה נגישה לקונה המוגדר כבעל מוגבלות.</p>															
	?	<p><b>זיכויים ושינויים בהסכמה ללא תוספת מחיר</b></p>															
	1	<p>רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב ללא תמורה / זיכוי כספי אלא אם נאמר אחרת.</p> <p>בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי:</p> <p>המשרד יהא רשאי לעדכן הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים.</p> <table border="1" data-bbox="245 1106 1232 1630"> <thead> <tr> <th>נושא</th> <th>תכולה</th> <th>ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ארון מטבח</td> <td>ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה</td> <td>1,600 ₪ למטר אורך</td> </tr> <tr> <td>סוללות למים</td> <td>סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.</td> <td>300 ₪ ליחידה</td> </tr> <tr> <td>בית תקע</td> <td>בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח)</td> <td>125 ₪ ליחידה</td> </tr> <tr> <td>דלת כניסה למרפסת שירות</td> <td>זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.</td> <td>750 ₪ ליחידה</td> </tr> </tbody> </table>	נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ	ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,600 ₪ למטר אורך	סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ ליחידה	בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח)	125 ₪ ליחידה	דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	750 ₪ ליחידה
נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ															
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,600 ₪ למטר אורך															
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ ליחידה															
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח)	125 ₪ ליחידה															
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	750 ₪ ליחידה															
	2	<p>אם לא נקבע אחרת בהוראות המכרז והחוזה, המוכר יהא רשאי להציע לכלל הדיירים, ללא תשלום, תוספות ושיפורים למפרט המחייב.</p> <p>תוספות ושיפורים אלו מחייבים אישור מוקדם בכתב של משרד הבינוי והשיכון.</p> <p>משרד הבינוי והשיכון לא יהיה מעורב בתלונות הנוגעות לתוספות ולשיפורים אלו ככל שהוסכם עליהם בין המוכר ובין הרוכשים.</p>															



# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

ה	הפחתות במחיר למצבים מיוחדים
	<p>בכל מקום בו נקבעו במפרט זה או בהוראות המכרז מידות מינימום לחלקי דירה, גינה, מרפסת וכו' ונדרשת סטייה נקודתית, שאיננה מהותית, מהוראות אלו, יש לקבל אישור לסטייה זו, בכתב ומראש, של משרד הבינוי והשיכון. האישור יינתן רק בתנאי שהמשרד השתכנע שתנאי השטח ואילוצי התכנון לא מאפשרים לתת מענה תכנוני אחר ובתנאי שאין פגיעה בתפקוד הנדרש. על סטיות אלו יחולו הוראות סעיף ט' להלן.</p> <p>מודגש ומובהר כי לא יינתן אישור לסטייה אלא רק במצבים נקודתיים, לדירות בודדות וחריגות מכלל הפרויקט. קביעתו של המשרד לעניין זה תהא סופית.</p>
ט	סעיפים חוזיים הנוגעים לאופן תמחור חלקי דירה והחלקים המוצמדים לה
1	<p>מבלי לגרוע מהוראות כל דין לגבי אופן חישוב שטח הדירה, בעבור חלקים אלו ( גם אם מחושבים בשטח הדירה בהתאם לאמור בצו מכר דירות) לא תיגבה כל תמורה כספית:</p>
1.1	<p><b>מרפסת שמש</b></p>
	<p>א. מרפסת שמש שמידת הרוחב בין קירותיה הינו פחות מ-1.10 מ'.</p>
	<p>ב. מרפסת שמש שעיקר שימושה לשירות ולתליית כביסה.</p>
	<p>ג. מרפסת שמש אשר הגישה אליה היא ממרפסת שמש אחרת או ממרפסת שירות</p>
	<p>ד. בגין תליית כביסה בשטח מרפסת שמש ( בכפוף לאמור בסעיף 1.2 לעיל ) יופחת משטחה 2 מ"ר</p>
	<p>ה. אדנית בנויה ומוגבהת במרפסת שמש</p>
	<p>ו. עלה עוביים של קירות החוץ או המעקים של מרפסת שמש על 0.25 מטר – לא יבוא החלק שעוביו עולה על 0.25 מטר במניין חישוב שטח המרפסת לצורך קביעת מחירה.</p>
1.2	<p>מרפסת שירות - בגין השטח אשר הינו מעבר לשטח המירבי המצוין במפרט זה.</p>
1.3	<p>שטח/ חלל תליית כביסה ושטח מסתור כביסה</p>
1.4	<p><b>גינה</b></p>
	<p>א. שטח גינה שרוחבו פחות מ-1.10 מ' נטו</p>
	<p>ב. שטחים שאין אליהם גישה לרבות באמצעות מדרגות ( כדוגמת ערוגות מוגבהות המשמשות רק לפיתוח נופי )</p>
	<p>ג. חלל תליית כביסה המתוכנן בשטח גינה המוצמדת לדירה יכול להיכלל בשטח הגינה אם הינו במפלס הגינה ואינו סגור ותחום. מובהר כי חלל התחום במסתור כביסה בקומת הקרקע אינו עונה לקריטריון זה.</p>
1.5	<p>שטח / חלל אשר אין אליו גישה ישירה ובלעדית מהדירה עם דלת מחברת ביניהם</p>
1.6	<p><b>עליית גג</b></p>
	<p>א. שטח בעליית גג שגובהו 2.5 מ' לפחות יימכר לפי שווי מ"ר דירתי</p>
	<p>ב. שטח בעליית גג שגובהו בין 1.80 ו-2.5 מ' יימכר לפי שווי של 60% ממחיר מ"ר דירתי</p>
1.7	<p><b>מחסן</b></p>
	<p>א. עלה עוביים של קירות המחסן על 0.20 מטר לא יבוא החלק שעוביו עולה על 0.20 מטר במניין חישוב שטח המחסן.</p>
	<p>ב. בליטות החורגות מקירות המחסן ורכיבים בנויים בשטח המחסן שמידותיהם עולים על 20 ס"מ ואו ששטחם עולה על 0.40 מ"ר, עפ"י הנמוך מבניהם</p>

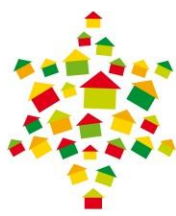


## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

אופן מילוי המפרט		י
1	בכל מקום במפרט בו יש לציין סוג / דגם וכדומה, חובה לפרט סוג / דגם מסוים או מסוימים. אין לעשות שימוש באמירות כלליות כגון: "אחר", "לפי בחירת החברה / האדריכל" וכיוצא בזה. בשטחים משותפים בבניין ניתן לציין מספר חלופות ספציפיות לבחירת החברה / האדריכל.	
2	חישוב השטחים ייעשה על פי התכניות המופיעות בהיתר שניתן או שהוחלט לתיתו (היתר בתנאים)	
3	על המוכר לציין במפרט ובתכניות מיקומם של מתקנים ותשתיות במבנה, בדירה ובמגרש, ככל שישנם.	
אספקת תכניות		יא
	בעת החתימה על הסכם המכר ולא יאוחר ממועד ביצוע עבודות הגמר במבנה המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן. תכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש על פי כל דין. מסירת התכניות כלולה במחיר למ"ר דירתו. <u>חשמל ותקשורת</u> : החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור / מזוג אויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים. <u>אינסטלציה סניטרית</u> : החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתית הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים / קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים. <u>מיזוג אוויר</u> : החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.	
אישורים לעמידת הדירה ורכיביה בהוראות המפרט המחייב		יב
	המוכר מתחייב להציג למשרד הבינוי והשיכון או למי מטעמו, ככל שיידרש, בכל עת, כל מידע, אישור או אסמכתא אחרת להוכחת עמידת הדירה בהוראות המפרט המחייב לרבות רכיביה, מוצרים, מערכות ואביזרים שהורכבו בה.	

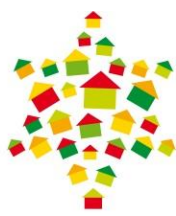
פרק א': דירת המגורים



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

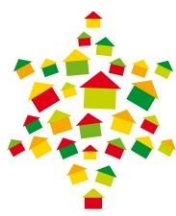
<p>1.1 דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן: מטבח, פינת אוכל, חדר דיור, חדר שינה הורים, חדר / חדרי שינה, חדר / חדרי רחצה / שירותים, פתרון מיגון באמצעות מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי(בהתאם לדרישות פיקוד העורף), מעברים ו/או פרוזדורים, מרפסת שירות / מקום מוצנע לתלייה חיצונית של כביסה (מקום) חלל תלייה חיצוני לא כלול בחישוב שטח הדירה).</p>	1.1	1	<p>רכיבי דירת מגורים ושטח מזערי ומרבי</p>																	
<p>1.2 דירה לא תכלול יותר מחדר / חלל אחד לשימוש כדוגמת חדר דיור, פינת אוכל, פינת משפחה, מטבח, מרחב מוגן, מרפסת שירות וכו'. הוראה זו לא תחול על חדרי שינה וחדרי רחצה.</p>	1.2																			
<p>1.3 חצי חדר (חדרון) :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• דירה לא תכלול יותר מחצי חדר אחד;</li> <li>• המשרד שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונו של חצי חדר בדירה אם השתכנע שנעשה למראית עין ולא מסיבות תכנוניות אמיתיות;</li> <li>• תוכנן חדרון במידות קרובות להגדרת חדר מבחינת רוחבו ו/או שטחו, יחולו על הדירה הדרישות הרלבנטיות במפרט כאילו תוכנן חדר ולא חדרון.</li> </ul> </p>	1.3																			
<p>1.4 המשרד שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונה של דירה אם השתכנע שאיננה נותנת מענה אמיתי ומקצועי, איננה תואמת לאמות מידה מקובלות כיום ולתפקוד הנדרש, ותכנונה לא נעשה מסיבות תכנוניות אמיתיות אלא למראית עין ו/או לצורך "תוספת שטחים" שאינם מנוצלים נכון לאורח החיים בדירה.</p>	1.4																			
<p>1.5 א. יחידות הדיור תהיינה בנות 2.5 חדרים ומעלה. מובהר כי לא תותר בנייה של יחידות דיור קטנות יותר לזכאים במסגרת מחיר מופחת.          ב. מובהר כי שטח יחידות דיור לזכאים במסגרת מחיר מופחת לא יפחת מ-65 מ"ר.          ג. להלן מפורט שטח דירה מקסימלי ביחס למספר החדרים בדירה:</p> <table border="1" data-bbox="252 1361 1066 1585"> <thead> <tr> <th>מספר חדרים</th> <th>2.5</th> <th>3</th> <th>3.5</th> <th>4</th> <th>4.5</th> <th>5</th> <th>5.5</th> <th>6</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>שטח מירבי במ"ר</td> <td>76</td> <td>90</td> <td>100</td> <td>110</td> <td>120</td> <td>125</td> <td>135</td> <td>145</td> </tr> </tbody> </table>	מספר חדרים	2.5		3	3.5	4	4.5	5	5.5	6	שטח מירבי במ"ר	76	90	100	110	120	125	135	145	1.5
מספר חדרים	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6												
שטח מירבי במ"ר	76	90	100	110	120	125	135	145												



# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

<p>הגדרות שטח מזערי ומידות מינימום לחדרי דירת המגורים</p>	2.1	הגדרות:																
	2	"שטח"	השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנויים התוחמים את השטח/ החלל/ החדר.															
		"שטח מזערי"	השטח העומד במידת הרוחב המינימאלי המפורטת בסעיף הרלבנטי במפרט זה ובמידת הגובה המינימאלי אשר נקבעה לגבי החדר / חלל בתקנות התכנון והבנייה. לדוגמה, כאשר נדרש ששטח מזערי של חדר שינה לא יפחת מ-9 מ"ר ומידת הרוחב לא תפחת מ-2.80 מ' המשמעות היא שמידות החדר תהיינה לפחות 2.80X3.21 ס"מ. נישה לארון, אם תוכננה, יכולה להתווסף לשטח זה אולם לא להיכלל בו.															
		"מידת רוחב"	המרחק בין חלקי בנין הנמדד על ידי ניצב. מדידת הרוחב תבוצע בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה ובין הציפויים. במרפסת הכוללת מעקה שאינו בנוי, מדידת הרוחב תיעשה בגובה הרצפה וחישוב השטח יהיה בהתאם. מידת רוחב בין חללים שאינם תחומים בקירות מפורטת בסעיפים הרלבנטיים.															
2.2			השטח המזערי של חדרי הדירה ומידת הרוחב, ככל שנדרשים לבנייה לפי התכנית המצורפת לטופס המפרט, יהיו כמפורט להלן:															
	2.2.1	2.2.1.1	<p><b>חדרי שינה:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>שטח מזערי של חדר שינה לא יפחת מ-9 מ"ר</li> <li>מידת הרוחב בין קירות חדר שינה לא תפחת מ- 2.80 מ' מ</li> <li>שטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ-11 מ"ר.</li> <li>מידת הרוחב בין קירות חדר שינה הורים לא תפחת מ- 2.90 מ'</li> <li>בדירה ששטחה 80 מ"ר ומטה ניתן ששטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ- 10 מ"ר ומידת הרוחב בין קירות חדר שינה הורים לא תפחת מ- 2.80 מ'.</li> <li>בדירה ששטחה מעל 80 מ"ר ניתן ששטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ-10 מ"ר ומידת הרוחב לא תפחת מ-2.80 מ' רק אם תוכנן בחלל אחר בתוך החדר מקום חלופי לארון בגדים באורך 200 ס"מ לפחות. (חדר ארונות, מבואה בחדר וכו').</li> </ul> <p><b>2.2.1.2 שטח סלון ופינת אוכל:</b></p> <p>שטח סלון ופינת אוכל ומידת רוחבן לא יפחתו מהמפורט בטבלה להלן:</p> <table border="1" data-bbox="300 1505 997 1758"> <thead> <tr> <th>שטח מזערי (מ"ר)</th> <th>מידת רוחב מזערי (מטר)</th> <th>מס' חדרים</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>21</td> <td>3.60</td> <td>3.5 , 3 , 2.5</td> </tr> <tr> <td>23</td> <td>4.0</td> <td>4.5 , 4</td> </tr> <tr> <td>26</td> <td>4.0</td> <td>5.5 , 5</td> </tr> <tr> <td>28</td> <td>4.50</td> <td>6 ומעלה</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>רוחב מזערי יידרש ברוב שטח הסלון ופינת האוכל.</li> <li>בדירה ששטחה 80 מ"ר ומטה ניתן ששטח מזערי של סלון ופינת אוכל לא יפחת מ- 18 מ"ר ורוחב מזערי לא יפחת מ-3.0 מ'.</li> </ul>	שטח מזערי (מ"ר)	מידת רוחב מזערי (מטר)	מס' חדרים	21	3.60	3.5 , 3 , 2.5	23	4.0	4.5 , 4	26	4.0	5.5 , 5	28	4.50	6 ומעלה
שטח מזערי (מ"ר)	מידת רוחב מזערי (מטר)	מס' חדרים																
21	3.60	3.5 , 3 , 2.5																
23	4.0	4.5 , 4																
26	4.0	5.5 , 5																
28	4.50	6 ומעלה																



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

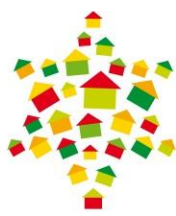
מהדורה מס' 1 25.10.20

<p>הגדרות שטח מזערי ומידות מינימום לחדרי דירת המגורים -המשך-</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• המשרד שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונם של סלון ופינת אוכל אם השתכנע שלא ניתן מענה לתפקוד הנדרש.</li><li>• חישוב שטח סלון ופינת אוכל הגובלים במטבח שאינו תחום בקירות: מידת הרוחב של מטבח שאינו תחום בקירות תהיה עפ"י התפקוד הנדרש והתכנון המוצע ובכל מקרה לא תפחת ממידה של 170 ס"מ לכל מהלך ארון המטבח התחתון לרבות במיקום המתוכנן למקרר. חלון המטבח יתוכנן כולו במרחב המיועד למטבח.</li><li>• חישוב שטח סלון ופינת אוכל הגובלים בכניסה לדירה (מבואה) שאיננה תחומה בקירות: בחישוב השטח במצב זה יופחת שטח המבואה. מידותיה של המבואה יהיו עפ"י התפקוד הנדרש והתכנון המוצע ובכל מקרה לא יפחתו מהמידות להלן: עומק 120 ס"מ (עומק=כיוון פתיחת הדלת) ורוחב 50 ס"מ לפחות משני צידי הדלת.</li></ul> <p>להלן סכמה עקרונית (לא בק.מ.) המדגימה רק את עקרונות גבולות ההפרדה בין סלון ופינת אוכל למטבח ולמבואה. מודגש כי סכמה זו נועדה לנושא זה בלבד ואין בה בכדי להתייחס לנושאים אחרים.</p>	<p>170</p> <p>95</p> <p>120</p> <p>50</p> <p>מטבח</p> <p>סלון</p> <p>אזור אכילה</p> <p>חדר מגורים</p> <p>האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין במפרט</p> <p>חזב מזערי הנדרש עפ"י המפרט</p>
--	---	--

# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבינוי  
והשיכון

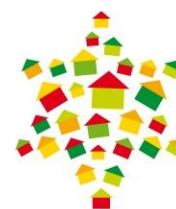


בחדר רחצה: מרחב שימוש בחזית הקבועות בהתאם לכל דין	2.2.2		2	<p>הגדרות שטח מזערי ומיזות מינימום לחדרי דירת המגורים המשך הסעיף</p>																				
<p>מרפסת שירות:</p> <p>בדירות 3 חדרים ומעלה תתוכנן מרפסת שירות. שטחה המזערי לא יפחת מ-2.50 מ"ר ולא יעלה על 3.5 מ"ר ומידת הרוחב בין קירותיה לא תפחת מ-1.30 מ'.</p> <p>בדירת 3 חדרים ששטחה 80 מ"ר ומטה ניתן ששטחה המזערי של מרפסת השירות לא יפחת מ-1.70 מ"ר ולא יעלה על 2.5 מ"ר ומידת הרוחב בין קירותיה לא תפחת מ-1.00 מ'.</p> <p>בדירת 2.5 חדרים יש לתכנן מקום מוצנע למכונת כביסה ולמייבש כביסה עם פתח אוורור. בדירות אלו יש לתכנן פתח לאוויר חוץ, אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה, הכנות מלאות למכונת כביסה ולמייבש כביסה עם פתח אוורור ומתקן לתליית כביסה, הכול כמפורט בסעיף 12 במפרט.</p>	2.2.3																							
מרפסת שמש כהגדרתה במפרט: מידת רוחב בין קירותיה לא תפחת מ-1.10 מ' נטו	2.2.4																							
מרפסת סוכה (אם תוכננה): מידת רוחב בין קירותיה לא תפחת מ-1.3 מ' ושטחה לא יפחת מ-7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה).	2.2.4																							
<p>הגדרות:</p> <p>"חדר מקלחת" - חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה</p> <p>"חדר אמבטיה" - חדר הכולל אמבטיה במידות 70/170 ס"מ, אסלה וכיור רחצה</p> <p>"חדר שירותים" - חדר שימוש הכולל אסלה וכיור שטיפת ידיים</p> <p>"חדר רחצה" - חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים</p>		3.1	3	מספר חדרי רחצה בדירת מגורים																				
<p>מספר חדרי הרחצה בדירה יהיה כמפורט להלן:</p> <table border="1" data-bbox="335 1243 1141 1456"> <thead> <tr> <th>מספר חדרים בדירה</th> <th>2.5</th> <th>3, 3.5</th> <th>4, 4.5</th> <th>5 ומעלה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>חדר מקלחת</td> <td>+</td> <td></td> <td>+</td> <td>+</td> </tr> <tr> <td>חדר אמבטיה</td> <td></td> <td>+</td> <td>+</td> <td>+</td> </tr> <tr> <td>חדר שירותים</td> <td></td> <td>+</td> <td></td> <td>+</td> </tr> </tbody> </table>	מספר חדרים בדירה	2.5	3, 3.5	4, 4.5	5 ומעלה	חדר מקלחת	+		+	+	חדר אמבטיה		+	+	+	חדר שירותים		+		+		3.2		
מספר חדרים בדירה	2.5	3, 3.5	4, 4.5	5 ומעלה																				
חדר מקלחת	+		+	+																				
חדר אמבטיה		+	+	+																				
חדר שירותים		+		+																				
עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן:			4	עבודות גמר																				
<p>4.1.1 קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן: עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי).</p> <p>מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:</p> <p>2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות); פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות; יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.</p>	4.1.1	4.1		קירות ומחיצות																				
בבנייה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת / מתועשת	4.1.2																							

# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

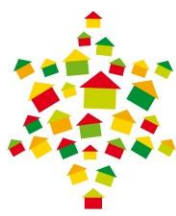
מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבינוי  
והשיכון



למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045 : בידוד תרמי של בניינים.				
<u>בכל מקרה</u> , בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.	4.1.3			
גמר הקירות בבניה קונבנציונאלית יהיה טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות.	4.2.1	4.2		גמר קירות ומחיצות
גמר תקרה יהיה טיח + סיד סינתטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי.	4.2.2			
כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	4.2.3			
גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות. אם לא נקבע אחרת בהוראות החלות על המגרש, מעקה המרפסת יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או מעקה בנוי כדוגמת החזית.	4.2.4			
בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314 : אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% (כינוי Bla). האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.	4.3.1	4.3		סוג הריצוף
הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.	4.3.2			
סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדרי מגורים – R-9; חדרי רחצה – R-10; רצפת תא מקלחת – R-11	4.3.3			
ריצוף לכל הדירה : אריחים במידות 60X60 ס"מ.	4.4.1	4.4		מידות אריחים לריצוף
ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסות שמש : המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשתי מידות שונות לפחות לדוגמה, אריח במידות 30X30 ס"מ ואריח במידות 33X33 ס"מ. במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע, בנוסף לשתי המידות האמורות, אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.	4.4.2			
ריצוף במחסנים : אריחים מסוג פורצלן במידות עפ"י בחירת המוכר.	4.4.3			
חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות.		4.5		חיפוי קירות

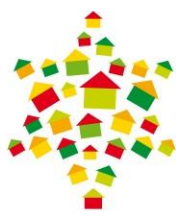




## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

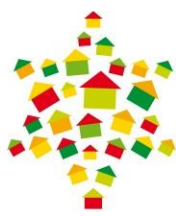
(בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר)				
חיפוי קירות: המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, לדוגמה אריח במידות 60 X 30 ס"מ, אריח במידות 50 X 20 ס"מ ואריח במידות 50 X 25 ס"מ. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.	4.6			מידות אריחים לחיפוי
במטבח: בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי.	4.7.1	4.7		גובה החיפוי
בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת: חיפוי קירות עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה: טיח + צבע אקרילי הכולל הגנה מפני עובש ופטירות.	4.7.2			
בחדר שירותים חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי: טיח+צבע אקרילי	4.7.3			
לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות	4.7.4			
לכל מידת אריח המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. לאריח המיועד לריצוף - אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO). המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה ( למילוי מישקים ( פוגות ) בין אריחים ) : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה. לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. לפחות אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה. בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.	4.8			סדרות ודוגמאות
גמר המדרגות יהיה בהתאמה לדרישות ת"י 2279 ולדרישות כל דין	4.9.1	4.9		מדרגות פנים בדירה
גמר המדרגות יהיה מלוחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפוי מדרגות פנים, העונים לדרישות תקן ישראלי מס' 1554 חלק 2.	4.9.2			
חיפוי רום ושלח המדרגות יהיו מיחידה אחת לכל רוחב המדרגות (לוח אחד לכל הרוחב).	4.9.3			
גוון האבן יהיה ככל האפשר בהתאמה לגוון הריצוף בדירה. גמר האבן יהיה מאט.	4.9.4			



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

עבודות איטום בדירה	5		הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.
ארון מטבח תחתון	6	6.1	בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות להלן:
		6.1.1	הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.
		6.1.2	עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ
		6.1.3	גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף
		6.1.4	בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
		6.1.5	לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימרי (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.
	6.1.4	משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.	
מבנה ארון מטבח תחתון	7	7.1	מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:
		7.1.1	גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבוד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
		7.1.2	גב הארון יהיה מעץ לבוד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
		7.1.3	דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבוד (סנדוויץ') / MDF / לוחות פוסטפורמינג.
		7.1.4	הארון יכלול יחידת מגירות ברוב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.
		7.1.5	ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגיק קורנר או ש"ע.



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

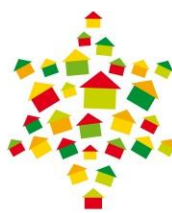
מהדורה מס' 1 25.10.20

אורך מזערי של ארון מטבח	8	8.1	8.1.1	האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין : דירת 2.5-2 חדרים : 3.5 מ"א ; דירת 3 חדרים ו- 4 חדרים- 5 מ"א ; דירת 4.5 חדרים ומעלה- 6 מ"א ; מובהר כי לא ניתן להתקין יחידת ארון אנכית לגובה. (יחידת BUILT IN)
			8.1.2	אורך מזערי של ארון מטבח מכל פינה לא יפחת מ-1.25 מ"א.
			8.1.3	המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.
	8.2	8.2.1	8.2.1	בדירות 4.5 חדרים ומעלה , בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב- 2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא לפחות 5 מ"א ואורך ארון המטבח העליון יהיה לפחות 2 מ"א. מובהר כי לא יאושר להתקין ארון מטבח עליון באורך שהנו פחות מ-2 מ"א. מובהר כי לא ניתן להתקין כחלופה יחידת ארון אנכית לגובה. (יחידת BUILT IN)
			8.2.2	החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן : (1) הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות. (2) גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה ( מנגנון קלפה ) (3) ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו. (4) מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.
	8.3	8.3.1	8.3.1	בדירות 4.5 חדרים ומעלה , בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח תחתון שאינו צמוד לקירות המטבח ("איי" / "חצי אי"). מובהר כי לא יאושר להתקין ארון מטבח תחתון , שאינו צמוד לקירות המטבח, באורך שהנו פחות מ-2 מ"א. מובהר כי לא ניתן להתקין כחלופה יחידת ארון אנכית לגובה. (יחידת BUILT IN)
			8.3.2	החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר לארון תחתון כדוגמת "איי" / "חצי אי" יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.
	8.4	8.4.1	8.4.1	מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.
			8.4.2	חללים המיועדים למדית, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.

# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבינוי  
והשיכון

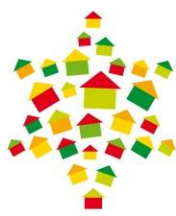


<p>תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם <u>להחלטת הקונה</u>. החליט הדייר שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים ( ללא חללים ) ולרבות ההכנות הנדרשות.</p> <p>לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול את הנדרש בסעיף 17.1.8: ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרק החשמל של המפרט).</p>	8.5		
<p>סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:</p>	9.1	9	ציפוי ופרזול
<p>ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידידות מתכת.</p>	9.1.1		
<p>ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.</p>	9.1.2		
<p>סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן:</p>	10.1	10	סוגי ציפוי
<p>ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.</p>	10.2		
<p>ציפוי פנימי: גוון לבן.</p>	10.3		
<p>בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה ( למעט בחדר השירותים ) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבוד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.</p>		11	ארון בחדר רחצה
<p>מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן:</p>	12.1	12	מרפסת שירות
<p>מרפסת השירות תכלול פתח לאוויר חוץ, ממנו תהיה גישה לתליית כביסה חיצונית הכוללת מתקן תליית כביסה ומסתור כביסה חיצוני, כמפורט בסעיף 12.2.</p> <p>בפתח יותקן חלון הניתן לפתיחה. מובהר כי לא תתאפשר סגירה בתריס בלבד.</p> <p>מידות רוחב החלון ואופן פתיחתו יהיו כאלו המאפשרים לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה.</p> <p>בכל מקרה, מידת רוחב פתח נטו לא תפחת מ-75 ס"מ והגישה מול הפתח תהיה פנויה לחלוטין.</p> <p>סף תחתון של הפתח לא יעלה על הגובה הנדרש עפ"י כל דין והתקנת מתקן תליית הכביסה תהיה בצמוד לסף התחתון של הפתח.</p> <p>לא יאושר למקם דוד דירתי / מתקן אחר באופן שיפגע בתליית הכביסה ובגישה החופשית לכל אורך המתקן.</p> <p>תכנון מתקן תליית כביסה במרפסת מחייב אישור מיוחד ומראש של משרד הבינוי והשיכון.</p>	12.1.1		

# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבינוי  
והשיכון

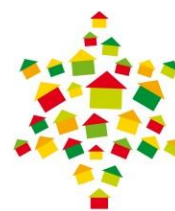


למרפסת תותקן דלת כניסה. דלת הכניסה תתאים לדרישות המפורטות לגבי דלתות פנים במפרט זה.	12.1.2			
הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה. לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.	12.1.3			
ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ; מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ.	12.2.1	12.2		מתקן תליית כביסה ממרפסת שירות
לדירות גן / גג : אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ. במצב זה מרפסת השירות תכלול בנוסף לדלת היציאה לתליית כביסה פתח בקיר חוץ הכולל חלון לפתיחה.	12.2.2			
בדירות גן הדייר יהא רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב ( קרוסלה ) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון /או למשטח מרוצף.	12.2.3			
בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.	12.2.4			
בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב- 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה בגובה של 1.30 מ' לפחות.		12.3		מסתור כביסה
דלת הכניסה הראשית לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן :		13.1	13	דלת כניסה ראשית לדירת המגורים
דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על-ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן : סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.	13.1.1			
משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.	13.1.2			
כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור.	13.1.3			
דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.	13.1.3			
דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן. יש לקחת בחשבון שיידרש להמציא אישור מכון התקנים הישראלי על עמידת הדלת בהוראות התקן הרלבנטי ובנוסף אישור והצהרת היצרן/הספק/יבואן של הדלתות על התאמת הדלתות לכל הוראות המפרט (בעברית).		14.1	14	דלתות הפנים בדירת המגורים

# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבינוי  
והשיכון

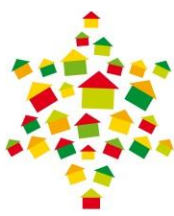


דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575.	14.1.1			
כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה. בדלת פנים לבודה- כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת - (קנט) יהיה מצופה ב- 3 צדדים לפחות.	14.1.2			
הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי " תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים	14.1.3			
משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.	14.1.4			
בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת.	14.1.5			
דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.	14.1.6			
דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכול כמפורט בת"י 5044.	14.1.7			
"אמצעי נעילה נגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר: 1. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי, ת"י 1635 – סורגים לפתחים בבניינים 2. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזהז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (1) 3. מנעול ביטחון בעל בריחים המופעלים על-ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2). 4. תריס גלילה חשמלי				
בדלת יציאה למרפסת שאיננה סגורה בתריס או בחלון הפרשי הגבהים במשטחי רצפה הסמוכים לסף הדלת לא יעלה על 60 מ"מ. בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה, ניתן שהפרש הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ.הוראה זו לא תחול על המבנים הקבועים בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות סעיף 3.2.1.5 ס"ק (ב) ו-(ג).	14.1.8			

# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

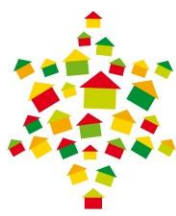
משרד  
הבינוי  
והשיכון



גוון דלתות הפנים	15			גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.
חלונות ותריסי חלונות	16	16.1		חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:
ותריסים		16.1.1		חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ); החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
		16.1.2		חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.
		16.1.3		חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
		16.1.4		פתחי הדירה, למעט חדרי רחצה, מטבח ומרפסת שירות יהיו בעלי תריסים.
		16.1.5		בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת (ככל שנדרש עפ"י הוראות היצרן); עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
		16.1.6		בכל הפתחים בחדר הדיור (לרבות בחלונות שאינם ויטרינה, ככל שתוכננו) ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כמפורט בסעיף 16.1.5 עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית
		16.1.7		בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת;
מתקני תברואה וכלים סניטריים	17	17.1		מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' – מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:
		17.1.1		חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות.
		17.1.2		אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לכל דין

מתקני תברואה			17.1.3	א. אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק). לבחירת המוכר האם האסלה תהיה תלויה או מונחת. מיכל
--------------	--	--	--------	---



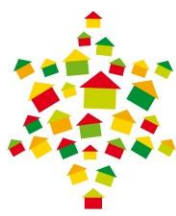


## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

וכלים סניטריים -המשך-			
ההדחה יהיה מחרס דו- כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר . האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385 . האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי.			
ב. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה : 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ ( 38 , 40 ס"מ בהתאמה )			
ג. על המוכר להציג לבחירת הקונה שלושה דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות.			
כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבלי מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347	17.1.4		
בכירי הרחצה ובכירי המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס- פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.	17.1.5		
במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה ( למעט כיור חרס שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה ) . המוכר יציג לבחירת הקונה: א. דגמים של קערת מטבח בודדת במידות של 40/60 ס"מ מהחומרים הבאים: חרס, אקרילי ונירוסטה. ( לפחות דגם אחד מכל חומר) ב. דגמים של קערת מטבח כפולה במידות של 80/46 ס"מ מהחומרים הבאים: חרס, אקרילי ונירוסטה. ( לפחות דגם מכל חומר) סה"כ יוצגו לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות.	17.1.6		
במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.	17.1.7		
שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ- 0.72 מ"ר; גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר ( ללא סף)	17.1.8		
בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב - דרך ( אינטרפופ 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.	17.1.9		
בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.	17.1.10		



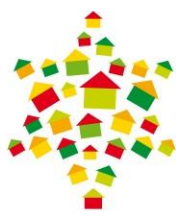


## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.	17.1.11			
מערכת לאספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה), תש"ף-2019* ולהוראות כל דין.		18.1	18	אספקת מים חמים
במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. ("שעון שבת")		18.2		
מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.		18.3		
להתקנה בהתאם להוראות המכרז והחוזה			19	מערכות גז
בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.			20	מערכת אוורור
מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה. בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית הראשי לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף, יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת ייעודי לקומה.			21	מתקני חשמל ותקשורת

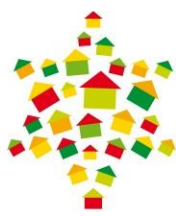
מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה( ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה ) 5. ארון לתקשורת/ טלפוניה/טלויזיה, כולל בית תקע בתוכו
חדר דיוור ופינת אוכל	2	3		1	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

מיקום	נקודת מאור קיר / תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	2	4	4		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)				
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3				לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3				
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 מנורה מוגנת מים	1 בדרגת הגנה IP44		1 בית תקע לתנור חימום		1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר האמבטיה
שירותים	1					הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 מנורה מוגנת מים		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש			



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
מרפסת שמש	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	1 (בדרגת הגנה IP44)				תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני  במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת
מחסן	1	1				במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים
מסתור כביסה			1 (פקט) הכנה למזגן			
גינה דירתית	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	1 (בדרגת הגנה IP44)				בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית  בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה ( כבל וצינור ) עבור קו תאורת גינה  ההזנה תבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

מתקני	22	הגדרות:	"בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר
-------	----	---------	--

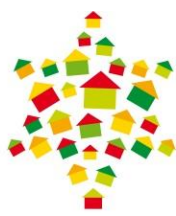
# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבינוי  
והשיכון



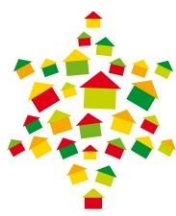
חשמל ותקשורת הגדרות			
<p>מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.</p> <p><b>"בית תקע כוח במעגל נפרד"</b> – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.</p> <p><b>"בית תקע לתנור חימום באמבטיה"</b> – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.</p> <p><b>"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד"</b> – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.</p> <p><b>"בית תקע במעגל מאור משותף"</b> – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.</p> <p><b>"תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים"</b> הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.</p> <p><b>"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון"</b> – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.</p> <p><b>"נקודת מאור"</b> – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה</p> <p><b>נקודת דוד חשמלי</b>, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.</p>			
מתקני חשמל ותקשורת	23.1	23	
כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.	23.1.1		



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

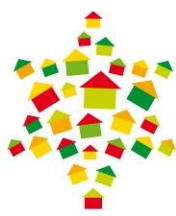
בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.	23.1.2			
גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד-פאזי 1X40 אמפר	23.1.3			
מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.	23.1.4			
בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מבוסס על רכיב המודד זרם חשמלי(שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת ( בקוטי"ש) ואת עלותם הכספית. למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם" "מונה חכם" – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.			24	מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל
מערכת מיזוג אוויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אוויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה. מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות).		25.1	25	מתקני קרור וחימום
בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות).		25.2		
מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.	25.2.1			



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

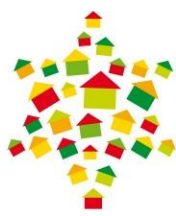
ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת(בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ)ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*25A ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה, מחוץ לקיר יהייה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.	25.2.2			
התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.	25.2.3			
מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים . המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון עפ"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.	25.2.4			
בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן: א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות כאמור בסעיף 25.2 למערכת מיזוג מיני מרכזית נפרדת בכל קומה ( הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה ). ב. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשורית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני-מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ-4.50 מטר. ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות: ● "צמה" של צנרת נחושת (מבודדת כמו בסעיף25.2.2) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה; ● שקע כוח מעגל נפרד בקיר קירבת מוצא ה"צמה" (1*16A); ● ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה; ● מוצא ה"צמה" למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל; ג. הכנה כאמור בסעיף ב' לעיל להתקנת מזגן עילי/ מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקניים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.	25.3			



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

בעיר אילת תבוצע בכל דירה מערכת מיני מרכזית מלאה . התקנתה תהיה בהתאם להוראות תקן ישראלי, ת"י 994 חלק 4 – מזגני אוויר. המערכת תתוכנן ע"י מהנדס מז"א והתקנתה תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה, לרבות קיבוע המזגן או יחידותיו על קירות הבניין או על גג הבניין ותקרות משנה להסתרת יחידות ותעלות.	25.4			
בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.	25.5			
ביישובים בהם הגובה הממוצע עפ"י נתוני הלמ"ס הינו 700 מ' ומעלה, יתקין המוכר מערכת חימום דירתית בכל החדרים, לרבות בחדרי רחצה ומטבח. המערכת תכלול את הרכיבים להלן: א. מתקן לחימום מים באמצעות חשמל או גז המחובר לתשתית צנרת מים בקירות ו/או ברצפה. ב. מערכת רדיאטורים (מעל שיפולי הריצוף) המוזנת מתשתית צנרת מים חמים או מערכת חימום תת רצפתית המוזנת מתשתית צנרת מים חמים.  יובהר כי לא תאושר התקנת מערכת חימום דירתית המורכבת מיחידות חימום חשמליות בלבד (קבועות או ניידות) ואשר איננה מוזנת מתשתית צנרת מים חמים המותקנת בקירות ו/או ברצפה.	25.6			
<b>פרק ב': בניין המגורים</b>				
בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן:	26.1	26	תיאור בניין המגורים	
קומת כניסה, מבואה ראשית משותפת (לובי כניסה) בכניסה הראשית לבניין הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה: היה ולבניין שתי קומות כניסה, יציין המוכר איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין.	26.1.1			
בכניסה הראשית לבית המגורים המשותף הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה תתוכנן מבואה ראשית משותפת וסגורה שתכלול: (1) דלת כניסה ראשית לבניין עם פתיחה מבוקרת. (2) גישה נוחה למעליות ולמדרגות. (3) גישה ישירה לתיבות דואר.	26.1.2			
שטח המבואה הראשית לא יפחת מ-0.8 מ"ר ליח"ד או מהמצוין מטה עפ"י הגבוה מבניהם: בבניין הכולל 4 קומות ומטה – 10 מ"ר; בבניין הכולל 5-9 קומות – 14 מ"ר; בבניין הכולל מעל 9 קומות – 20 מ"ר;	26.1.3			

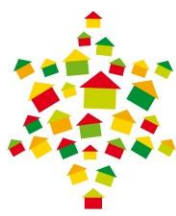


## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

לעניין זה, "שטח המבואה הראשית" (לובי הכניסה) הוא שטח פתוח, בצמוד לדלת הכניסה הראשית, שאינו כולל את שטח המדרגות, מעלית, או שטח סגור סמוך אחר; שטח המבואה ישרת את כלל הדירות ויהיה מיועד לשהות אנשים, המתנה ומפגש. בהגדרת שטח המבואה הראשית לא ייכללו מעברים המשרתים חלק מהדירות, מעברים לחלקים מוצמדים ו/או למחסנים ולחלקי שירות ודומיהם. ניתן שהמבואה תכלול מעברים משותפים לפונקציות משותפות כלל הדירות ובתנאי שאלו לא יהוו יותר מ-40% משטח המבואה.	26.1.4			
בבניין מגורים הכולל 6 יח"ד ומעלה עם גישה מחדר מדרגות משותף וללא מעלית, יותקן חדר עגלות הנגיש לכל דיירי הבניין ובשטח של 10 מ"ר. נדרשה עפ"י כל דין התקנת חנייה לאופניים היא תיעשה בנוסף לחדר. העגלות.	26.1.5			
תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.	26.1.6			
בחזית הבניין יותקנו נקודת מאור בכל כניסה למבנה וכן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.	26.1.7			
בכל מבנה הכולל 3 קומות ומעלה תותקן מעלית. לעניין חישוב המעליות בלבד, במספר הקומות תיכללנה כל קומות המבנה ובכללם קומות מגורים, קומת כניסה גם אם לא תוכננו בה דירות, קומת עמודים מפולשת, קומות טכניות וכו'. קומות חניה וקומות מחסנים תיכללנה במספר הקומות אלא אם כן מתקיימים לגביהן התנאים האמורים בסעיף 27.1.2. דירת דופלקס בת שתי קומות הממוקמת בקומה העליונה והכניסה אליה היא מהקומה התחתונה תיחשב כקומה אחת.	27.1.1	27.1	27	מעליות בבניין המגורים
קומות חניה לא תיכללנה במספר הקומות לעניין חישוב המעליות רק אם הן עונות במצטבר לתנאים להלן: 1. תוכננו לחניה בלבד ואין בהם שימושים נוספים מעבר לחניה 2. ממוקמות בקומות העליונות / תחתונות של המבנה קומות מחסנים לא תיכללנה במספר הקומות רק אם תוכננו בהן מחסנים בלבד ואין בה שימושים נוספים מעבר למחסנים. למען הסר ספק, קומה הכוללת מחסנים וחניה תיכלל במניין הקומות.	27.1.2			
קומות תחתונות, מתחת למפלס הכניסה של הבניין, לא תיכללנה במספר הקומות אם הבנין עונה <u>במצטבר</u> על כל התנאים: א. הכניסה היחידה לבניין היא בקומה אמצעית של הבניין ב. הכניסה מהחניה של המבנה היא רק מאותה כניסה כאמור בסעיף א' ג. לא יורדים יותר מ-2 קומות ממפלס הכניסה האמורה בסעיף א'	27.1.3			
בבניין מדורג, או בבניין שהכניסה אליו בקומה אמצעית, ניתן שלא להתקין מעלית, כל עוד עולים / יורדים מקסימום 2 קומות ממפלס הכניסה הראשית.		27.2		





## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

<p>הותקנה מעלית, היא תשרת את כל קומות המבנה ובכללם קומות חניה, קומה טכנית, קומת מחסנים וכו'. היציאה מהמעלית והכניסה לדירה יהיו באותו מפלס. בכל קומה ומכל דירה תהיה גישה ללא מכשולים לכל המעליות בבניין.</p>					27.3		
<p>מבלי לגרוע מהוראות כל דין, מספר המעליות ומהירותן ייקבעו בהתאם למספר בני האדם הגרים בבניין ולא יפחתו מהמצוין להלן: "מספר קומות"- כמפורט בסעיף 27.1.1, 27.1.2, 27.1.3, 27.2. "קומה טיפוסית": הקומה שחוזרת על עצמה מירב הפעמים בבניין.</p>					27.4		
מס' קומות	כמות מעליות	כמות נוסעים למעלית	מהירות מינימאלית (מ' / ש') לכל המעליות	הערות			
3-7	1	6	1.0	<p>על אף האמור, במקרים אלו יידרשו לפחות 2 מעליות בנות לפחות 6 נוסעים כל אחת, במהירות לפחות 1.0 מ"ש:</p> <p>א. בבניין הכולל 5 קומות, 6 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית</p> <p>ב. בבניין הכולל 6 קומות, 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית</p> <p>ג. בבניין הכולל 7 קומות, 4 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית</p>			
8-9	2	8,8 (6,6) ראה הערה	1.0	<p>על אף האמור, בבניינים בני 8 ו-9 קומות הכוללים בקומה טיפוסית 2 יח"ד ומטה תידרשנה</p>			

# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבינוי  
והשיכון



2 מעליות, כ"א 6 נוסעים, 1.0 מ"י / ש"י								
על אף האמור, בבניין הכולל 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית המהירות תהיה לפחות 2.0 מ"ש"י	1.6	13,8	2	10-14				
על אף האמור, בבניין בן 15 קומות הכולל 4 יח"ד ומטה בקומה טיפוסית ניתן לתכנן 2 מעליות בלבד, בנות 8 ו-13 נוסעים, במהירות של 1.6 מ"ש לפחות כל אחת	1.75	13,8,8	3	15	2 מעליות בתנאים המופיעים בהערה			
על אף האמור, בבניין בן 19 קומות הכולל בקומה טיפוסית 6 יח"ד ומעלה, מהירות כל המעליות תהיה לפחות 2.5 מ"ש"י	2.0	13,8,8	3	16-19	ראה הערה (2.5 מ"ש"י)			
על אף האמור, בבניין בן 20 קומות הכולל בקומה טיפוסית 6 יח"ד ומעלה יותקנו 4 מעליות, כמפורט לגבי בניינים בני 21 קומות ומעלה.	2.0	13,8,8	3	20	4 מעליות בתנאים המופיעים בהערה			
	2.0	,8,8,8 13	4	21 ומעלה				
המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות - 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.						27.5		

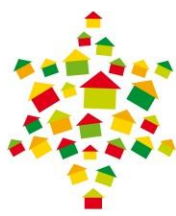
# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבנייה  
והשיכון



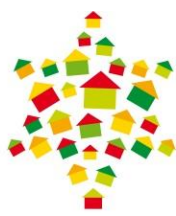
פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים).	27.6		
פתח האור הנקי של דלתות כל המעליות ל-8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ- 900 מ"מ.	27.7		
קירות התא יצופו פלב"ס בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.	27.8		
ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. אם לא נקבע אחרת במפרט זה, ריצוף כל חלקי המבנה יהיה מסוג פורצלן.	28.1	28	עבודות גמר
עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה.	28.2		
במבנה ובדירות המגורים, כל מערכות המבנה ובכללן מעברי צנרת אספקת מים, ביוב וניקוז, יותקנו בצורה נסתרת בתקרות, במילוי הרצפות או בקירות. מודגש כי לא יאושרו מעברי צנרת מחוץ לתקרות, לרצפות או לקירות המבנה וחלקיו וכן במעטפת המבנה אלא אם נדרש עפ"י דין.	28.3		
במקרים חריגים ונקודתיים, בכפוף לכל דין, בתחום מרפסת השירות או באזורי השירות בלבד וככל שנדרש עפ"י התכנון, ניתן להתקין בדירות מעבר צנרת אנכי בלבד מחוץ לקירות או לתקרות אשר יוסתר באמצעות קורת גבס וחיפוי בהתאם למיקומו. מובהר ומודגש כי לא יאושר מהלך צנרת אופקי מחוץ לתקרות. באזורים המשותפים של המבנה כדוגמת מבואה ראשית ומבואות קומתיות ניתן יהיה להתקין מעברי צנרת מחוץ לרצפות ולתקרות אולם תיידרש הסתרתן בצורה דקורטיבית.	28.4		
כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.		29	מבואת כניסה
עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:			
גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.	29.1		
גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.	29.2		
ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה (שיש) או באריחים מסוג גרניט פורצלן (פורצלן). שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר.	29.3		
דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.	29.4		
עבודות הגמר של המבואות הקומתיות תהיינה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:		30	מבואות קומתיות



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.	30.1		
גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית	30.2		
ריצוף ייעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן	30.3		
עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן:		31	מרתף וחניה
גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי	31.1		
גימור רצפה ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת	31.2		
עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה יעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.	31.3		
עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן:		32	חדרי מדרגות
בבניינים שלא הותקנה בהם מעלית ובבניינים אשר בהם חדר המדרגות אינו מתוכנן כחלל סגור יבוצע בחדר המדרגות חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ'. מעל החיפוי הקשיח יותקן טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.	32.1		
בבניינים אשר אינם עונים לאמור בסעיף 32.1 יותקן בחדר המדרגות חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.	32.2		
מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה	32.3		
הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין	32.4		
מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:		33	מתקני חשמל
בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות	33.1		
בבניינים בהם הגישה לדירה הינה מתוך מבואה קומתית אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהלחצן מתוך הדירה יהיה להדלקת התאורה המלאכותית במבואה הקומתית.	33.2		
בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר / חדרי המדרגות, הכול בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.	33.3		
בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות.	33.4		



## מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

פיתוח המגרש	34	34.1	במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב
		34.2	גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
		34.3	בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין] עם גינון מלווה לצידו בשטח רצוף של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי ורצוף של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים
		34.4	ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.
חצר המוצמדת לדירה	35	35.1	יציאה ראשית לגינה תתוכנן מחדר הדיור (הסלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים יש לתכנן היציאה מפרוזדור או מחדר אחר.

		35.2	יובהר כי יציאה ראשית לגינה איננה יכולה להיות מחדר שרות / אזור שירות: חדר רחצה, ח. ארונות, מרפסת שרות וכו'.
		35.3	בכל יציאה ראשית לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.50 מ'.
		35.4	בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.20 מטר ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.
חצר המתוכננת מעל חלל בנוי	36		בנוסף לאמור לעיל, בחצר המתוכננת מעל חלל בנוי כדוגמת חניון, מרכז מסחרי או מרתף יותקן גינון במשטחי מצע מנותק. עומק המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון אדריכל נוף ויתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכו'). בכל מקרה, עומק המצע לא יפחת מ-40 ס"מ. יש לוודא כי כל פרטי ומערכות האיטום, הניקוז ותאי הביקורת וההשקיה יבטיחו איטום, ניקוז והשקיה תקינים לאורך זמן.

### פרק ג': מפרט דגשים והשלמות - צביון חרדי ודתי

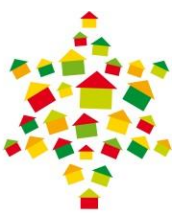
במכרזים המוגדרים כמיועדים לבעלי צביון חרדי / דתי יתווספו הדרישות הבאות :

מבנה	36	36.1	בבניין עם מעלית - מעלית עם פיקוד שבת בהתאם להוראות כל דין.
		36.2	שעון שבת לתאורת חדרי המדרגות, לובי כניסה ומעברים משותפים.
		36.3	מנעול עם לשונית שבת בדלת הכניסה הראשית לבית המגורים.
דירה	37	37.1	לכל דירה תותקן מרפסת סוכה צמודה. בדירות צמודות קרקע ניתן שמרפסת הסוכה תהיה בגינה מוצמדת לדירה.
		37.2	כיור כפול במטבח או שני כיורים נפרדים עפ"י בחירת הקונה.
		37.3	שעון שבת דירתי.

# מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד  
הבינוי  
והשיכון



בכל מקום בו יותקן תריס חשמלי יותקן גם מנגנון פתיחה ידני.	37.4		
כיור נטילת ידיים יתוכנן מחוץ אך בסמוך לחדר השירותים בתוך גומחה, במידות של כ-25/40 ס"מ, חיפוי קיר ע"פ תכנון אדריכלי, נקודת מאור מעל הכיור.	37.5		

## **נספח ג' 2**

**טופס הצהרה על כמויות  
פסולת בנין מינימליות**

## הנדון: הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות

הצהרה זו ניתנת בתמיכה לחתימתי על חוזה הבנייה מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "החוזה"), ואין בה כדי לגרוע מכל התחייבויותי עפ"י הוראות החוזה ונספחיו והוראות כל דין.

בהתאם לקבוע בפרק אי' סעיף 15(ו) לחוזה, התחייב היזם כי יעביר לידי רשות מקרקעי ישראל, באמצעות המפקח, את אישור ההתקשרות שלו עם מפעיל האתר לסילוק פסולת בנין בעל רישיון, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות.

הנני מצהיר ומתחייב בזאת על כמויות פסולת הבנין המינימליות הצפויות עפ"י המפורט להלן:

<u>קבוצת ייחוס</u>	<u>הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחידה של 100 מ"ר בנוי</u>
בניה רגילה למגורים	לפחות 20 טון
בניה טרומית למגורים	לפחות 8 טון
הריסה	לפחות 60 טון
חפירה/חציבה	לפחות 1.5 טון לכל 1 מ"ק

תאריך	שם היזם	שמות מורשי החתימה	חתימת מורשי החתימה
-------	---------	-------------------	--------------------

## אישור עורך-דין

אני מאשר כי החותמים הנ"ל הינם מורשי החתימה מטעם היזם.

תאריך	שם ות.ז.	חתימה וחותמת עורך הדין
-------	----------	------------------------



**נספח ג' 3**

**נספח ביטוח**

קריית שדה התעופה, נתב"ג  
**חיתום וייעוץ ביטוחי**  
 ה' באדר התשע"ט  
 10 בפברואר 2019

- עדכון -

לכבוד :  
**גב' אתי חממי**  
 משרד הבינוי והשיכון  
 באמצעות דוא"ל : [EtiH@moch.gov.il](mailto:EtiH@moch.gov.il)

לכבוד  
**מר אביחי יפת** – סגן חשב  
 רשות מקרקעי ישראל  
 באמצעות דוא"ל : [avichay@land.gov.il](mailto:avichay@land.gov.il)

לכבוד :  
**גב' נועה וידר** – ראש ענף ביטוח ממשלתי  
 משרד האוצר  
 באמצעות דוא"ל : [noav@mof.gov.il](mailto:noav@mof.gov.il)

א.ג.נ.,

## הנדון : **נוסח מעודכן לדרישה להמצאת ביטוח במסגרת מכרזי השיווק (רמ"י ומשהב"ש) - דרישות הביטוח**

דוא"ל שלך מיום : 11 באפריל 2018.  
 פגישה משותפת במשרד הבינוי והשיכון מיום : 07 בינואר 2018.  
**דוא"ל של הגב' נועה וידר - ראש ענף ביטוח ממשלתי במשרד האוצר, מיום : 28 בינואר 2019  
 (מצ"ב העתק).**

לבקשתך, ובהסתמך על מידע אשר נמסר על ידכם בפגישתנו מיום 07.01.18, לפיו רוב הפרויקטים בתחום הבנייה של משרד הבינוי והשיכון הינם של "מחיר למשתכן", ומאחר ולא ניתן לבצע שינויים על גבי סעיף הביטוח הקיים כפי שהומצא לנו על ידכם (הפערים הינם עצומים), להלן המלצתנו לסעיף הביטוח ולנספחי הביטוח כמפורט להלן.

חשוב לציין כי בהתחשב באופן ההתנהלות, ובכך שייתכן ותעבור תקופה בין מסירת המגרש ליזם לבין התחלת עבודות הבניה בפועל, כפי שלמדנו בפגישתנו הנזכרת לעיל וכן מפניות שונות של יזמים, ולאור כשל בשוק הביטוח בהמצאת אישור ביטוח בגין ביטוח עבודות קבלניות תקופה ניכרת טרם תחילת עבודות בנייה בפועל, **דרישות הביטוח בהמלצתנו זו יתייחסו לשני השלבים הבאים** שבגינם היזם הזוכה יידרש להציג אישורי ביטוח מתאימים :-

**שלב א' – המתייחס החל ממועד קבלת טופס המסירה (שלב 05) ועד למועד התחלת העבודות הקבלניות (בנייה + פיתוח) בפועל.**  
**שלב ב' – המתייחס החל ממועד התחלת עבודות הבנייה והפיתוח בפועל ועד למסירתן.**

**חשוב,**  
 דרישות הביטוח בשלב ב' סווגו לקטגוריות\* כדלקמן :  
**קטגוריה A** – עד 25 יחידות דיור.  
**קטגוריה B** – 26 עד 50 יחידות דיור.  
**קטגוריה C** – 51 עד 100 יחידות דיור.

קטגוריה D – 101 עד 150 יחידות דיור.

קטגוריה E – מעל 151 יחידות דיור.

\*מס' היחידות בקטגוריות A-E מתייחסות לכל יחידות הדיור שיבנו במתחם אחד (לרבות יחידות הדיור אשר לא יועדו במסלול "מחיר למשתכן").

למען הסר ספק, במצב בו היזם יבנה יחידות דיור במס' מתחמים (יותר ממתחם אחד) הקטגוריה הרלוונטית לגביו תהא לפי הסכום הכולל של כל יחידות הדיור בכלל המתחמים.

לנוחיות היזם, רשימת הקטגוריות מצוינת בכל פרק ביטוח רלוונטי.

### לתשומת ליבך,

1. בהמשך לפגישה שנערכה ביום : 06.10.2016 בין גב' אושרית חלפון – ר"צ ייעוץ ביטוחי בענבל לבין מר עמית מרזאי ומר שלומי כהן (החשב הכללי) רשמנו הערכתו של עמית מרזאי לפיה : בפרויקט אחד לא יבנו יותר מ-300 יחידות דיור. לפיכך, במידה ויהיה גידול מעבר לסבירות של 300 יחידות דיור יש להעביר המידע לידיעתנו על מנת שנוכל לבצע חשיבה מחדש ולשקול הוספת דרישות ביטוח תחת קטגוריה נוספת.

2. עדכון זה הינו בעקבות דיון שהתקיים בנושא שבנדון, בראשות החשב הכללי, בו הוחלט להחיל את דרישות הביטוח בהתאם לנספח הביטוח החדש, ללא דרישת ביטוח חבות המוצר. וכן בין היתר, בגין הוספת החלופה במסגרת פרק 1 לביטוח צמ"ח שנדונה במספר התכתבויות קודמות בנושא.

## סעיף הביטוח

היזם מתחייב לבצע ולקיים את הביטוחים המפורטים בזה, לטובתו ולטובת מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל ולהציג למשרד הבינוי והשיכון את הביטוחים הכוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים, כאשר סכומי הביטוח וגבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין להלן :-

### א. בגין שלב א' - החל ממועד קבלת טופס המסירה (שלב 05) ועד למועד התחלת העבודות הקבלניות (בנייה + פיתוח) בפועל.

#### 1. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

- א. היזם יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש, בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים ;
- ב. גבול האחריות לא יפחת מסך- 1,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח (שנה) ;
- ג. בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability ;
- ד. הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם ;
- ה. בפוליסה יצוין במפורש כי הביטוח הניתן על פי הפוליסה מכסה גם את אחריותו החוקית של היזם בגין נזקי צד שלישי שייגרמו מביצוע עבודות גידור, הריסה, פינוי, חפירה, ניקוי, יישור שטח ועוד, ובלבד שאין המדובר בעבודות בנייה/קבלניות.

1. הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי היזם והפועלים מטעמו.

## 2. ביטוח רכוש (ככל ורלבנטי)

היזם יבטח בביטוח מסוג "אש מורחב" בערכי כינון ו/או בכל ביטוח רלבנטי אחר, את הציוד, כלי העבודה, כלי הצמ"ה וכל רכוש אחר השייך לו ו/או מי מטעמו, בין היתר, בגין סיכוני "אש מורחב", גניבה, פריצה ושוד.

**כחלופה** לעריכת ביטוח הרכוש הנזכר לעיל, המתייחס לציוד, כלי העבודה, **כלי צמ"ה** וכל רכוש אחר הנמצא בבעלות היזם ו/או מי מטעמו, ניתן לקבל מכתב פטור מאחריות מטעם בעלי הרכוש הרלבנטי לפיו היזם ו/או מי מטעמו פוטר את מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, ועובדיהם מנזקים ו/או אבדן אשר ייגרמו לציוד, כלי העבודה, כלי צמ"ה וכל רכוש אחר כאמור ומתחייב שלא לתבוע בגין נזקים אילו את מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל ועובדיהם.

## 3. כללי

בפוליסת הביטוח הנ"ל יכללו התנאים הבאים :-

- א. לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים : **מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל**, בכפוף להרחב השיפוי כמפורט לעיל.
- ב. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב משרד הבינוי והשיכון.
- ג. המבטח מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל ועובדיהם, ובלבד שהוויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
- ד. היזם אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.
- ה. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות תחולנה בלעדית על היזם.
- ו. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.
- ז. תנאי הכיסוי של הפוליסות, לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביטוח" \_\_\_\_\_ (יש לציין את השנה), בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.
- ח. חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים בפוליסות המבוטחות.

העתקי פוליסות הביטוח, מאושרות ע"י המבטח או אישור בחתימתו על קיום הביטוחים כאמור, יומצאו על ידי היזם למדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל עד למועד חתימת החוזה.

היזם מתחייב בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, וכל עוד אחריותו קיימת, להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח.

היזם מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי שנה בשנה, כל עוד החוזה עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל בתוקף;

היזם מתחייב להציג את העתקי פוליסות הביטוח המחודשות מאושרות וחתומות ע"י המבטח או אישור בחתימת מבטחו על חידושן למדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח;

אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את היזם מכל חובה החלה עליו על פי דין ועל פי החוזה ואין לפרש את האמור כוויתור של מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי דין ועל פי חוזה זה.

## בגין שלב ב' - החל ממועד התחלת עבודות הבנייה והפיתוח בפועל ועד למסירתן.

### 1. ביטוח הציוד לביצוע הפרויקט, - כולל ציוד מכני הנדסי - ביטוח רכוש, צד שלישי רכוש

פרק 1 – ביטוח ציוד מכני הנדסי.

פרק 3 – ביטוח אחריות לנזקי רכוש כלפי צד שלישי.

**\*כחלופה לפרק 1 בביטוח צמ"ה (ביטוח רכוש המכסה נזקים לכלי עצמו) ניתן לקבל מכתב פטור מאחריות מטעם בעל הצמ"ה ומטעם היזם הזוכה לפיו הם פוטרים את מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל ועובדיהם מנזקים ו/או אבדן אשר ייגרמו לציוד המכני הנדסי אשר יבוצע בו שימוש במסגרת העבודות ומתחייבים שלא לתבוע בגין נזקים אילו את מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל ועובדיהם. פטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בכוונת זדון.**

### 2. ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות/הקמה

בגין ביצוע כל העבודות המתחייבות לצורך ביצוע כל העבודות הנדרשות לבניית יחידות דיור במסלול מחיר למשתכן / עבודות: \_\_\_\_\_ (יש להשלים את תיאור העבודות הרלבנטים) כולל עבודות פיתוח על כל מערכותיהם, אביזריהם וציודם מתחייב היזם לרכוש פוליסת ביטוח כל הסיכונים לעבודות קבלניות / הקמה המכסה את כל העבודות (לרבות עבודות זמניות) כולל כל החומרים, המערכות והציוד בהתאם למכרז וחוזה עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון ואשר יכלול:-

#### פרק א' – ביטוח רכוש

במלוא ערכן של כל העבודות כולל כל החומרים והציוד, על בסיס ערך כחדש וכן כולל שינויים במהלך תקופת הביטוח עליהם היזם מתחייב לדווח למבטח ולדאוג להוצאת תוספות עדכון בהתאם כולל כיסוי לנזקי טבע ורעידת אדמה פריצה ו/או גניבה, שוד.

בכיסוי יכללו ההרחבות הבאות בהתאם לקטגוריות\* הבאות:

קטגוריה A – עד 25 יחידות דיור.

קטגוריה B – 26 עד 50 יחידות דיור.

קטגוריה C – 51 עד 100 יחידות דיור.

קטגוריה D – 101 עד 150 יחידות דיור.

קטגוריה E – מעל 151 יחידות דיור.

\* מס' היחידות בקטגוריות A-E מתייחסות לכל יחידות הדיור שיבנו במתחם אחד (לרבות יחידות הדיור אשר לא יועדו במסלול "מחיר למשתכן").  
במצב בו היזם יבנה יחידות דיור במס' מתחמים (יותר ממתחם אחד) הקטגוריה הרלוונטית לגביו תהא לפי הסכום הכולל של כל יחידות הדיור בכלל המתחמים.

E	D	C	B	A	הקטגוריה ההרחבה
בערכם המלא	בערכם המלא	בערכם המלא	בערכם המלא	בערכם המלא	ציוד קל לביצוע העבודות, מתקנים קלים, כלי עבודה ואמצעי עזר
לפחות 500,000 דולר ארה"ב	לפחות 300,000 דולר ארה"ב	לפחות 200,000 דולר ארה"ב	לפחות 100,000 דולר ארה"ב	לפחות 100,000 דולר ארה"ב	הוצאות פירוק, הריסה, פינוי הריסות, תמיכה, חיזוק וכדומה
לפחות 2,000,000 דולר ארה"ב על בסיס נזק ראשון	לפחות 1,500,000 דולר ארה"ב על בסיס נזק ראשון	לפחות 1,000,000 דולר ארה"ב על בסיס נזק ראשון	לפחות 500,000 דולר ארה"ב על בסיס נזק ראשון	לפחות 500,000 דולר ארה"ב על בסיס נזק ראשון	רכוש שעליו עובדים ו/או רכוש סמוך
בערכם המלא	בערכם המלא	בערכם המלא	בערכם המלא	בערכם המלא	חומרים ופריטים מחוץ לאתר כולל מטענים בהעברה לצורך עבודות החוזה
על פי ערכם	על פי ערכם	על פי ערכם	על פי ערכם	על פי ערכם	מבני עזר זמניים (לרבות מחסנים, משרדים, גדרות וכדומה אשר אינם מהווים חלק מהפרויקט הסופי המושלם) הנמצאים באתר
					חריג הוצאות לתיקונים או החלפה הנובעים מתכנון לקוי, חומרים לקויים, עבודה לקויה יוגבל לתיקון או החלפת הפריטים הלקויים עצמם ולא יחול לגבי אובדן או נזק לפריטים אשר בוצעו הלכה, כאשר אובדן או נזק כזה נגרם כתוצאה מתאונה שנבעה מתכנון לקוי, חומרים לקויים או עבודה לקויה
בגבול אחריות שלא יפחת מסך 1,500,000 דולר ארה"ב בכפוף להשתתפות עצמית של היזם שלא תעלה על 10%.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 1,000,000 דולר ארה"ב בכפוף להשתתפות עצמית של היזם שלא תעלה על 10%.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 500,000 דולר ארה"ב בכפוף להשתתפות עצמית של היזם שלא תעלה על 10%.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 250,000 דולר ארה"ב בכפוף להשתתפות עצמית של היזם שלא תעלה על 10%.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 100,000 דולר ארה"ב בכפוף להשתתפות עצמית של היזם שלא תעלה על 10%.	כיסוי נזק ישיר מתכנון לקוי, חומרים לקויים, עבודה לקויה

הוצאות מיוחדות עקב דרישת רשויות	10 % מערך העבודות	10 % מערך העבודות	10 % מערך העבודות	10 % מערך העבודות	10 % מערך העבודות
הוצאות מיוחדות לרבות להחשת תיקון הנזקים	לפחות 500,000 דולר ארה"ב	לפחות 500,000 דולר ארה"ב	לפחות 250,000 דולר ארה"ב	לפחות 250,000 דולר ארה"ב	לפחות 250,000 דולר ארה"ב
שכר טרחת מהנדסים, אדריכלים ויועצים	לא יפחת מסך 150,000 דולר ארה"ב.	לא יפחת מסך 100,000 דולר ארה"ב.	לא יפחת מסך 75,000 דולר ארה"ב.	לא יפחת מסך 50,000 דולר ארה"ב.	לא יפחת מסך 200,000 דולר ארה"ב.
כיסוי לנזקי טבע, כולל רעידת אדמה, פריצה, גניבה ושוד					
תקופת הרצה – הפוליסה תורחב לכסות תקופת הרצה לציוד לאחר הרכבתו לתקופה של 30 יום לפחות.					
ככל שישולמו ליזם מקדמות על ידי משרד הבינוי והשיכון תגמולי הביטוח המגיעים למבוטח על פי פרק זה, בגין העבודות שבוצעו, המערכות והציוד המותקנים במבנה משועבדים לטובת מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון וישולמו להם אלא אם יורה חשב משרד הבינוי והשיכון למבטח בכתב אחרת.					

**פרק ב' – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי**

**קטגוריה A** – עד 25 יחידות דיור.

**קטגוריה B** – 26 עד 50 יחידות דיור.

**קטגוריה C** – 51 עד 100 יחידות דיור.

**קטגוריה D** – 101 עד 150 יחידות דיור.

**קטגוריה E** – מעל 151 יחידות דיור.

\* מס' היחידות בקטגוריות A-E מתייחסות **לכל** יחידות הדיור שיבנו במתחם אחד (**לרבות** יחידות הדיור אשר לא יועדו במסלול "מחיר למשתכן").  
במצב בו היזם יבנה יחידות דיור במס' מתחמים (יותר ממתחם אחד) הקטגוריה הרלוונטית לגביו תהא לפי **הסכום הכולל** של כל יחידות הדיור בכלל המתחמים.

<b>E</b>	<b>D</b>	<b>C</b>	<b>B</b>	<b>A</b>	<b>הקטגוריה</b>
					<b>הכיסוי</b>



בגבול אחריות של לפחות 10,000,000 דולר ארה"ב נזקי גוף ורכוש, למקרה ולתקופה	בגבול אחריות של לפחות 5,000,000 דולר ארה"ב נזקי גוף ורכוש, למקרה ולתקופה	בגבול אחריות של לפחות 2,500,000 דולר ארה"ב נזקי גוף ורכוש, למקרה ולתקופה	בגבול אחריות של לפחות 2,500,000 דולר ארה"ב נזקי גוף ורכוש, למקרה ולתקופה	בגבול אחריות של לפחות 2,500,000 דולר ארה"ב נזקי גוף ורכוש, למקרה ולתקופה	הכיסוי על פי דיני מדינת ישראל כולל סעיף אחריות צולבת – CROSS LIABILITY.
בגבול אחריות שלא יפחת מסך 1,000,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 500,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 250,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 250,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 250,000 דולר ארה"ב.	הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכסות נזקי רעד, ויבראציה, הסרת משען או החלשתו
בגבול אחריות שלא יפחת מסך 250,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 250,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 250,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 250,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 250,000 דולר ארה"ב.	הכיסוי על פי פרק זה מורחב לכלול <b>נזק ישיר</b> לצינורות מתקנים וכבלים תת קרקעיים
בגבול אחריות שלא יפחת מסך 500,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 500,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 500,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 500,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 500,000 דולר ארה"ב.	הכיסוי על פי פרק זה מורחב לכלול <b>נזק עקיף</b> לצינורות מתקנים וכבלים תת קרקעיים
					הכיסוי על פי פרק זה מורחב לכלול כיסוי לחבות המבוטח בגין שימוש בציוד מכני הנדסי לרבות מנופים ואמצעי הרמה, הנחשבים ככלי רכב על פי פקודת התעבורה אך לא חלה חובה לבטחם על פי פקודת ביטוח רכב מנועי וחוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים.
					הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכלול תביעות שיבוב של המוסד לביטוח לאומי.

### פרק ג' – ביטוח חבות מעבידים

- קטגוריה A** – עד 25 יחידות דיור.  
**קטגוריה B** – 26 עד 50 יחידות דיור.  
**קטגוריה C** – 51 עד 100 יחידות דיור.  
**קטגוריה D** – 101 עד 150 יחידות דיור.  
**קטגוריה E** – מעל 151 יחידות דיור.

\* מס' היחידות בקטגוריות A-E מתייחסות לכל יחידות הדיור שיבנו במתחם אחד (לרבות יחידות הדיור אשר לא יועדו במסלול "מחיר למשתכן").  
במצב בו היזם יבנה יחידות דיור במס' מתחמים (יותר ממתחם אחד) הקטגוריה הרלוונטית לגביו תהא לפי הסכום הכולל של כל יחידות הדיור בכלל המתחמים.

לגבי כל העובדים כולל עובדי קבלנים וקבלני משנה.

					הקטגוריה
E	D	C	B	A	הכיסוי
לא יפחת מסך 10,000,000 דולר ארה"ב.	לא יפחת מסך 7,500,000 דולר ארה"ב.	לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב.	לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב.	לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב.	גבול האחריות לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח

### הפוליסה תכלול:

1. הרחבה לתקופת תחזוקה מורחבת בת 24 חודש לאחר סיום העבודות;
2. תנאי הכיסוי הסטנדרטים לא יפחתו מהמקובל על פי "פוליסת נוסח ביט" בשינויים המתחייבים על פי המצוין.
3. לשם המבוטח יתווספו ... /או קבלנים /או קבלני משנה ו/או מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל;
4. תחום טריטוריאלי - כל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
5. השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה של נזק.

### 3. ביטוח אחריות מקצועית - מהנדסים/אדריכלים/מתכננים/מודדים/ יועצים קונסטרוקטורים וממוני בטיחות

א. הפוליסה תכסה נזק מהפרת חובה מקצועית של מהנדסים/אדריכלים/ מתכננים/מודדים / יועצים/קונסטרוקטורים וממוני בטיחות ובגין כל הפועלים מטעמם ואשר אירע כתוצאה ממעשה רשלנות לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב במהלך עבודתם בקשר לפרויקט כולל אך לא מוגבל, בקשר לעבודות תכנון, ייעוץ, ניהול, פיקוח, בקרה, שירותי הנדסה, אדריכלות וביצוע הפרויקט על פי המכרז וההסכם לבניית יחידות דיור במסלול מחיר למשתכן כולל עבודות פיתוח.

ג. גבול האחריות למקרה ולתקופת ביטוח (שנה) לא יפחת מסך של 1,000,000 דולר ארה"ב;

לגבי מודדים – גבול האחריות למקרה ולתקופת ביטוח לא יפחת מסך של 250,000 דולר ארה"ב.  
לגבי ממוני בטיחות – גבול האחריות למקרה ולתקופת ביטוח לא יפחת מסך של 500,000 דולר ארה"ב.

ד. הכיסוי על פי הפוליסה יורחב לכלול את ההרחבות הבאות:

- מרמה ואי יושר של עובדים;
- אובדן מסמכים, לרבות אובדן השימוש ו/או העיכוב עקב מקרה ביטוח;
- אחריות צולבת, אולם הכיסוי לא יחול ביחס לתביעות מהנדסים/אדריכלים/ מתכננים/מודדים /יועצים/ קונסטרוקטורים וממוני בטיחות כלפי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל והיזם;
- הארכת תקופת הגילוי לפחות 6 חודשים.

ה. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל והיזם ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי מהנדסים/אדריכלים/מתכננים/מודדים/יועצים/ קונסטרוקטורים וממוני בטיחות וכל הפועלים מטעמם. לצורך כך, לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים : **מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל ו/או היזם.**

#### **4. כללי**

##### **בכל פוליסות הביטוח הנדרשות יכללו התנאים הבאים:**

- א. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב משרד הבינוי והשיכון.
  - ב. המבטח מוותר על כל זכות שיבוב/תחלוף, תביעה, חזרה או השתתפות כלפי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל ועובדיהם, ובלבד שהוויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
  - ג. היזם יהיה אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.
  - ד. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על היזם.
  - ה. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מצמצם בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.
  - ו. בכל אחת מהפוליסות ייכלל תנאי מפורש לפיו מעשה או מחדל בתום לב של יחיד מיחיד המבוטח, העלול לגרוע מזכויות על פי הפוליסה, לא יגרע מזכויות מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל.
  - ז. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל, למעט ביטוח אחריות מקצועית, לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביטוח" (יש לציין שנה) \_\_\_\_\_ בכפוף להרחבת הכיסויים המתחייבים על פי הנדרש לעיל.
  - ח. חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים בפוליסות המבוטחות.
- העתקי פוליסות הביטוח, מאושרות ע"י המבטח או אישור בחתימתו על קיום הביטוחים כאמור, יומצאו על ידי היזם למשרד הבינוי והשיכון עד למועד חתימת ההסכם. **בכל מקרה לא יחלו עבודות התכנון ו/או ההקמה טרם הוסדרו הביטוחים כאמור ואישורי ביטוח נמסרו למדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון.**
- היזם מתחייב בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, וכל עוד אחריותו קיימת, להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. היזם מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי שנה בשנה, כל עוד החוזה עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון בתוקף.
- היזם מתחייב להציג את העתקי פוליסות הביטוח המחודשות מאושרות וחתימות ע"י המבטח או אישור בחתימת מבטחו על חידושן למשרד הבינוי והשיכון לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח.
- רח' הערבה, קריית שדה התעופה ת.ד. 282 נתב"ג 70100 טל : 03-9778000 פקס : 03-9778100  
HaArava St. Air-Port City. P.O.B 282, B.G. Airport 70100, Tel 03-9778000, 03-9778100

למען הסר כל ספק מוסכם בזה כי הביטוחים הנדרשים, גבולות האחריות ותנאי הכיסוי הם בבחינת דרישה מינימאלית המוטלת על היזם, ואין בהם משום אישור המדינה או מי מטעמה להיקף וגודל הסיכון לביטוח ועליו לבחון את חשיפתו לסיכונים רכוש וחבות גוף ורכוש ולקבוע את הביטוחים הנחוצים לרבות היקף הכיסויים, וגבולות האחריות בהתאם לכך.

אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את היזם מכל חובה החלה עליו על פי דין ועל פי החוזה ואין לפרש את האמור כוויתור של מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי דין ועל פי חוזה זה.

## נספחי ביטוח – אישורי קיום ביטוחים

בגין שלב א' - החל ממועד קבלת טופס המסירה (שלב 05) ועד למועד התחלת העבודות הקבלניות (בנייה + פיתוח) בפועל.

לכבוד

מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל;  
בכתובת: \_\_\_\_\_;

א.ג.נ.,

הנדון: אישור קיום ביטוחים

הננו מאשרים בזה כי ערכנו למבוטחנו \_\_\_\_\_ (להלן: "היזם")  
לתקופת הביטוח מיום \_\_\_\_\_ עד יום \_\_\_\_\_  
בקשר לקרקע/נכס/מגרש/חלקה: \_\_\_\_\_  
בהתאם למכרז וחווה עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, את הביטוחים המפורטים להלן:

### ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, פוליסה מס'

1. ביטוח אחריותו החוקית של היזם על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש, בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים;
2. גבול האחריות לא יפחת מסך- 1,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח (שנה);
3. בפוליסה נכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability;
4. הביטוח מורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם;
5. הביטוח הניתן על פי הפוליסה מכסה גם את אחריותו החוקית של היזם בגין נזקי צד שלישי שייגרמו מביצוע עבודות גידור, הריסה, פינוי, חפירה, ניקוי, יישור שטח ועוד, ובלבד שאין המדובר בעבודות בנייה/קבלניות.
6. הביטוח על פי הפוליסה מורחב לשפות את מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי היזם והפועלים מטעמו;

### ביטוח רכוש (ככל ורלבנטי), פוליסה מס'

ביטוח מסוג "אש מורחב" בערכי כינון ו/או בכל ביטוח רלבנטי אחר, לגבי הציוד, כלי העבודה, כלי הצמ"ה וכל רכוש אחר השייך ליזם ו/או מי מטעמו, בין היתר, בגין סיכוני "אש מורחב", גניבה, פריצה ושוד.

### כללי

בפוליסת הביטוח הנדרשות נכללו התנאים הבאים :-

רח' הערבה, קריית שדה התעופה ת.ד. 282 נתב"ג 70100 טל: 03-9778000 פקס: 03-9778100  
HaArava St. Air-Port City. P.O.B 282, B.G. Airport 70100, Tel 03-9778000, 03-9778100

1. לשם המבוטח התווספו כמבוטחים נוספים **מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל**, בכפוף להרחבי השיפוי לעיל;
2. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא, אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב משרד הבינוי והשיכון;
3. אנו מוותרים על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל ועובדיהם, ובלבד שהוויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
4. היזם אחראי בלעדית כלפינו המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.
5. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.
6. תנאי הכיסוי של הפוליסות, לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט \_\_\_\_\_" (יש לציין את השנה), בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.
7. חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי מבוטל ככל שקיים בפוליסות המבוטחות.

**בכפוף לתנאי וסייגי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש על פי האמור באישור זה ובלבד שאין בשינויים אלו כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.**

בכבוד רב,

חתימת מורשה המבטח וחותמת המבטח

תאריך \_\_\_\_\_

**בגין שלב ב' - החל ממועד התחלת עבודות הבנייה והפיתוח בפועל ועד למסירתן.**

לכבוד

**מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל;**  
**בכתובת:**

א.ג.נ.,

**הנדון: אישור קיום ביטוחים**

הננו מאשרים בזה כי ערכנו למבטחנו \_\_\_\_\_ (להלן: "היזם")  
 לתקופת הביטוח מיום \_\_\_\_\_ עד יום \_\_\_\_\_ בקשר לבניית יחידות דיור  
 והשלמת פיתוח במסלול מחיר למשתכן באתר/במתחם: \_\_\_\_\_  
 (יש לציין את שם האתר / המתחם כולל שכונה ועיר) שבו  
 ייבנו \_\_\_\_\_ יחידות דיור (יש לציין מס' יחידות הדיור הכולל באתר/במתחם), על פי מכרז וחווה עם  
 מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, את הביטוחים המפורטים להלן:

**ביטוח הציוד לביצוע הפרויקט, - כולל ציוד מכני הנדסי - ביטוח רכוש, צד שלישי רכוש**  
**פוליסה מס'**

פרק 1 – ביטוח ציוד מכני הנדסי.

פרק 3 – ביטוח אחריות לנזקי רכוש כלפי צד שלישי.

**ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות/הקמה, פוליסה מס'**

ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות / הקמה בגין ביצוע כל העבודות המתחייבות לצורך ביצוע כל  
 העבודות הנדרשות לבניית יחידות דיור במסלול מחיר למשתכן / עבודות:  
 (יש להשלים את תיאור העבודות \_\_\_\_\_  
 הרלבנטי) כולל עבודות פיתוח על כל מערכותיהם, אביזריהם וציודם מתחייב היזם לרכוש פוליסת ביטוח  
 כל הסיכונים לעבודות קבלניות / הקמה המכסה את כל העבודות (לרבות עבודות זמניות) כולל כל  
 החומרים, המערכות והציוד בהתאם למכרז וחווה עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון ואשר  
 כולל:-

**פרק א' – ביטוח רכוש**

במלוא ערכן של כל העבודות כולל כל החומרים והציוד, על בסיס ערך כחדש וכן כולל שינויים במהלך  
 תקופת הביטוח עליהם היזם מתחייב לדווח למבטח ולדאוג להוצאת תוספות עדכון בהתאם כולל כיסוי  
 לנזקי טבע ורעידת אדמה פריצה ו/או גניבה, שוד.

**הכיסוי יכלול גם את ההרחבות הבאות בהתאם לקטגוריות\* הבאות:**

קטגוריה A – עד 25 יחידות דיור.

קטגוריה B – 26 עד 50 יחידות דיור.

קטגוריה C – 51 עד 100 יחידות דיור.

רח' הערבה, קריית שדה התעופה ת.ד. 282 נתב"ג 70100 טל: 03-9778000 פקס: 03-9778100  
 HaArava St. Air-Port City. P.O.B 282, B.G. Airport 70100, Tel 03-9778000, 03-9778100

**קטגוריה D** – 101 עד 150 יחידות דיור.

**קטגוריה E** – מעל 151 יחידות דיור.

\* מס' היחידות בקטגוריות A-E מתייחסות **לכל** יחידות הדיור שיבנו במתחם אחד (**לרבות** יחידות הדיור אשר לא יועדו במסלול "מחיר למשתכן").  
במצב בו היזם יבנה יחידות דיור במס' מתחמים (יותר ממתחם אחד) הקטגוריה הרלוונטית לגביו תהא לפי **הסכום הכולל** של כל יחידות הדיור בכלל המתחמים.

E	D	C	B	A	הקטגוריה / ההרחבה
בערכם המלא	בערכם המלא	בערכם המלא	בערכם המלא	בערכם המלא	ציוד קל לביצוע העבודות, מתקנים קלים, כלי עבודה ואמצעי עזר
לפחות 500,000 דולר ארה"ב	לפחות 300,000 דולר ארה"ב	לפחות 200,000 דולר ארה"ב	לפחות 100,000 דולר ארה"ב	לפחות 100,000 דולר ארה"ב	הוצאות פירוק, הריסה, פינוי הריסות, תמיכה, חיזוק וכדומה
לפחות 2,000,000 דולר ארה"ב על בסיס נזק ראשון	לפחות 1,500,000 דולר ארה"ב על בסיס נזק ראשון	לפחות 1,000,000 דולר ארה"ב על בסיס נזק ראשון	לפחות 500,000 דולר ארה"ב על בסיס נזק ראשון	לפחות 500,000 דולר ארה"ב על בסיס נזק ראשון	רכוש שעליו עובדים ו/או רכוש סמוך
בערכם המלא	בערכם המלא	בערכם המלא	בערכם המלא	בערכם המלא	חומרים ופריטים מחוץ לאתר כולל מטענים בהעברה לצורך עבודות החוזה
על פי ערכם	על פי ערכם	על פי ערכם	על פי ערכם	על פי ערכם	מבני עזר זמניים (לרבות מחסנים, משרדים, גדרות וכדומה אשר אינם מהווים חלק מהפרויקט הסופי המושלם) הנמצאים באתר
					חריג הוצאות לתיקונים או החלפה הנובעים מתכנון לקוי, חומרים לקויים, עבודה לקויה יוגבל לתיקון או החלפת הפריטים הלקויים עצמם ולא יחול לגבי אובדן או נזק לפריטים אשר בוצעו הלכה, כאשר אובדן או נזק כזה נגרם כתוצאה מתאונה שנבעה מתכנון לקוי, חומרים לקויים או עבודה לקויה
בגבול אחריות	בגבול אחריות	בגבול אחריות	בגבול אחריות	בגבול אחריות	כיסוי נזק ישיר



שלא יפחת מסך 1,500,000 דולר ארה"ב בכפוף להשתתפות עצמית של היזם שלא תעלה על 10%.	שלא יפחת מסך 1,000,000 דולר ארה"ב בכפוף להשתתפות עצמית של היזם שלא תעלה על 10%.	שלא יפחת מסך 500,000 דולר ארה"ב בכפוף להשתתפות עצמית של היזם שלא תעלה על 10%.	שלא יפחת מסך 250,000 דולר ארה"ב בכפוף להשתתפות עצמית של היזם שלא תעלה על 10%.	שלא יפחת מסך 100,000 דולר ארה"ב בכפוף להשתתפות עצמית של היזם שלא תעלה על 10%.	מתכנון לקוי, חומרים לקויים, עבודה לקויה
10 % מערך העבודות	10 % מערך העבודות	10 % מערך העבודות	10 % מערך העבודות	10 % מערך העבודות	הוצאות מיוחדות עקב דרישת רשויות
לפחות 500,000 דולר ארה"ב	לפחות 500,000 דולר ארה"ב	לפחות 250,000 דולר ארה"ב	לפחות 250,000 דולר ארה"ב	לפחות 250,000 דולר ארה"ב	הוצאות מיוחדות לרבות להחשת תיקון הנזקים
לא יפחת מסך 200,000 דולר ארה"ב.	לא יפחת מסך 150,000 דולר ארה"ב.	לא יפחת מסך 100,000 דולר ארה"ב.	לא יפחת מסך 75,000 דולר ארה"ב.	לא יפחת מסך 50,000 דולר ארה"ב.	שכר טרחת מהנדסים, אדריכלים ויועצים
					כיסוי לנזקי טבע, כולל רעידת אדמה, פריצה, גניבה ושוד
					תקופת הרצה – הפוליסה תורחב לכסות תקופת הרצה לצידוד לאחר הרכבתו לתקופה של 30 יום לפחות.
					תגמולי הביטוח המגיעים למבוטח על פי פרק זה, בגין העבודות שבוצעו, המערכות והציוד שהותקנו משועבדים לטובת מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון וישולמו להם אלא אם יורה חשב משרד הבינוי והשיכון למבטח בכתב אחרת.

### פרק ב' – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

**קטגוריה A** – עד 25 יחידות דיור.

**קטגוריה B** – 26 עד 50 יחידות דיור.

**קטגוריה C** – 51 עד 100 יחידות דיור.

**קטגוריה D** – 101 עד 150 יחידות דיור.

**קטגוריה E** – מעל 151 יחידות דיור.

\* מס' היחידות בקטגוריות A-E מתייחסות **לכל** יחידות הדיור שיבנו במתחם אחד (**לרבות** יחידות הדיור אשר לא יועדו במסלול "מחיר למשתכן").

במצב בו היזם יבנה יחידות דיור במס' מתחמים (יותר ממתחם אחד) הקטגוריה הרלוונטית לגביו תהא

רח' הערבה, קריית שדה התעופה ת.ד. 282 נתב"ג 70100 טל: 03-9778000 פקס: 03-9778100

HaArava St. Air-Port City. P.O.B 282, B.G. Airport 70100, Tel 03-9778000, 03-9778100

לפי הסכום הכולל של כל יחידות הדיור בכלל המתחמים.

E	D	C	B	A	הקטגוריה הכיסוי
בגבול אחריות של לפחות 10,000,000 דולר ארה"ב נזקי גוף ורכוש, למקרה ולתקופה	בגבול אחריות של לפחות 5,000,000 דולר ארה"ב נזקי גוף ורכוש, למקרה ולתקופה	בגבול אחריות של לפחות 2,500,000 דולר ארה"ב נזקי גוף ורכוש, למקרה ולתקופה	בגבול אחריות של לפחות 2,500,000 דולר ארה"ב נזקי גוף ורכוש, למקרה ולתקופה	בגבול אחריות של לפחות 2,500,000 דולר ארה"ב נזקי גוף ורכוש, למקרה ולתקופה	הכיסוי על פי דיני מדינת ישראל כולל סעיף אחריות צולבת – CROSS LIABILITY.
בגבול אחריות שלא יפחת מסך 1,000,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 500,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 250,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 250,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 250,000 דולר ארה"ב.	הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכסות נזקי רעד, ויבראציה, הסרת משען או החלשתו
בגבול אחריות שלא יפחת מסך 250,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 250,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 250,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 250,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 250,000 דולר ארה"ב.	הכיסוי על פי פרק זה מורחב לכלול <b>נזק ישיר</b> לצינורות מתקנים וכבלים תת קרקעיים
בגבול אחריות שלא יפחת מסך 500,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 500,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 500,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 500,000 דולר ארה"ב.	בגבול אחריות שלא יפחת מסך 500,000 דולר ארה"ב.	הכיסוי על פי פרק זה מורחב לכלול <b>נזק עקיף</b> לצינורות מתקנים וכבלים תת קרקעיים
					הכיסוי על פי פרק זה מורחב לכלול כיסוי לחבות המבוטח בגין שימוש בציוד מכני הנדסי לרבות מנופים ואמצעי הרמה, הנחשבים ככלי רכב על פי פקודת התעבורה אך לא חלה חובה לבטחם על פי פקודת ביטוח רכב מנועי וחוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים.
					הכיסוי על פי פרק זה יורחב לכלול תביעות שיבוב של המוסד לביטוח לאומי.

**פרק ג' – ביטוח חבות מעבידים**

- קטגוריה A – עד 25 יחידות דיור.  
 קטגוריה B – 26 עד 50 יחידות דיור.  
 קטגוריה C – 51 עד 100 יחידות דיור.  
 קטגוריה D – 101 עד 150 יחידות דיור.  
 קטגוריה E – מעל 151 יחידות דיור.

\* מס' היחידות בקטגוריות A-E מתייחסות לכל יחידות הדיור שיבנו במתחם אחד (לרבות יחידות הדיור אשר לא יועדו במסלול "מחיר למשתכן").  
 במצב בו היזם יבנה יחידות דיור במס' מתחמים (יותר ממתחם אחד) הקטגוריה הרלוונטית לגביו תהא לפי הסכום הכולל של כל יחידות הדיור בכלל המתחמים.

לגבי כל העובדים כולל עובדי קבלנים וקבלני משנה.

					הקטגוריה
E	D	C	B	A	הכיסוי
לא יפחת מסך 10,000,000 דולר ארה"ב.	לא יפחת מסך 7,500,000 דולר ארה"ב.	לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב.	לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב.	לא יפחת מסך 5,000,000 דולר ארה"ב.	גבול האחריות לעובד, למקרה ולתקופת הביטוח

**הפוליסה כוללת:**

- הרחבה לתקופת תחזוקה מורחבת בת 24 חודש לאחר סיום העבודות;
- תנאי הכיסוי הסטנדרטים לא יפחתו מהמקובל על פי "פוליסת נוסח ביטוח" (יש לציין שנה) בשינויים המתחייבים על פי המצוין.
- לשם המבוטח התווספו ... ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל;
- תחום טריטוריאלי - כל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
- השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה של נזק.
- בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב משרד הבינוי והשיכון.
- אנו מוותרים על כל זכות שיבוב/תחלוף, תביעה, חזרה או השתתפות כלפי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל ועובדיהם ובלבד שהוויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
- היזם אחראי בלעדית כלפינו לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.
- ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על היזם.
- כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מצמצם בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.
- חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי מבוטל ככל שקיים בפוליסות המבוטחות.

בכפוף לתנאי וסייגי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש על פי האמור באישור זה ובלבד שאין בשינויים אלו כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.

בכבוד רב,

חתימת מורשה המבטח וחותמת המבטח

תאריך \_\_\_\_\_

\*

\*

\*

לכבוד

**מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל**  
**בכתובת:** \_\_\_\_\_  
**ו (היזם);**

א.ג.נ.,

**הנדון: אישור קיום ביטוח אחריות מקצועית – מהנדסים/אדריכלים/מתכננים/**  
**מודדים/ יועצים/קונסטרוקטורים וממוני בטיחות**  
**פוליסה מס'**

הננו מאשרים בזה כי ערכנו למבוטחנו \_\_\_\_\_ (להלן: "בעל המקצוע")  
 לתקופת הביטוח מיום \_\_\_\_\_ עד יום \_\_\_\_\_, ביטוח אחריות מקצועית,  
 בקשר למכרז ולהסכם לבניית יחידות דיור והשלמת פיתוח במסלול מחיר למשתכן באתר/ במתחם :  
 כדלהלן: \_\_\_\_\_

1. הפוליסה מכסה נזק מהפרת חובה מקצועית של מהנדסים/אדריכלים/ מתכננים/מודדים /  
 יועצים/קונסטרוקטורים וממוני בטיחות ובגין כל הפועלים מטעמם ואשר אירע כתוצאה ממעשה  
 רשלנות לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב במהלך  
 עבודתם בקשר לפרויקט כולל אך לא מוגבל, בקשר לעבודות תכנון, ייעוץ, ניהול, פיקוח, בקרה,  
 שירותי הנדסה, אדריכלות וביצוע הפרויקט על פי המכרז וההסכם לבניית יחידות דיור במסלול  
 מחיר למשתכן כולל עבודות פיתוח.

2. גבול האחריות למקרה ולתקופת ביטוח (שנה) לא יפחת מסך של 1,000,000 דולר ארה"ב;

לגבי מודדים – גבול האחריות למקרה ולתקופת ביטוח לא יפחת מסך של 250,000 דולר ארה"ב.  
 לגבי ממוני בטיחות – גבול האחריות למקרה ולתקופת ביטוח לא יפחת מסך של 500,000 דולר  
 ארה"ב.

3. הכיסוי על פי הפוליסה מורחב לכלול את ההרחבות הבאות:

- מרמה ואי יושר של עובדים;
- אובדן מסמכים, לרבות אובדן השימוש ו/או העיכוב עקב מקרה ביטוח;
- אחריות צולבת, אולם הכיסוי לא יחול ביחס לתביעות מהנדסים/אדריכלים/ מתכננים/מודדים  
 /יועצים/ קונסטרוקטורים וממוני בטיחות כלפי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד  
 האוצר, רשות מקרקעי ישראל והיזם;
- הארכת תקופת הגילוי לפחות 6 חודשים.

4. הביטוח מורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל והיזם ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי מהנדסים/אדריכלים/מתכננים/מודדים/יועצים/ קונסטרוקטורים וממוני בטיחות וכל הפועלים מטעמם.  
לצורך כך, לשם המבוטח התווספו כמבוטחים נוספים : **מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל ו :** \_\_\_\_\_ (היזם).

#### 5. כללי

בפוליסת הביטוח נכללו התנאים הבאים :

- א. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף, אלא אם ניתנה על ידינו הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב משרד הבינוי והשיכון וליזם.
- ב. אנו מוותרים על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל עובדיהם וכן כלפי היזם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.
- ג. בעל המקצוע אחראי בלעדית כלפינו לתשלום דמי הביטוח עבור הפוליסה ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסה.
- ד. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסה תחולנה בלעדית על בעל המקצוע.
- ה. כל סעיף בפוליסת הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.
- ו. חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי מבוטל ככל שקיים בפוליסה המבוטחת.

**בכפוף לתנאי וסייגי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו במפורש על פי האמור באישור זה ובלבד שאין בשינויים אלו כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.**

בכבוד רב,

חתימת מורשה המבטח וחותמת המבטח

תאריך \_\_\_\_\_

הננו לשירותך בכל סיוע, מידע, והסבר שיידרש.

בברכה,  
אפרת דרורי, עו"ד  
רפרנטית ייעוץ ביטוחי

העתקים :

הגב' שרה שרווד, עו"ד – היועצת המשפטית של הקרן הפנימית לביטוחי הממשלה  
הגב' ליאת כהן – חתמת בכירה רכוש וחבויות

# **נספח ג' 4**

## **טופס הצהרה על דירות במחיר מופחת**

הצהרה על דירות - לפי מכרז דיוור במחיר מופחת

שם קבלן/יזם:  
מחיר למטר כולל מע"מ בש"ח (ללא הצמדה):


שם ישוב:  
מספר מגרש:

שטח מירבי לבנייה במ"ר מגרש:

100%

מספר יח"ד במגרש:  
מספר יח"ד במחיר מופחת:  
אחוז דירות מחיר מופחת:

במחיר מופחת  
במחיר מופחת

מכירה במסגרת מחיר מופחת (כן)	מחיר דירה לפי מחיר מופחת	מספר חניות	שטח מחסן	שטח מרפסת שמש ו/או שטח גינה צמודה	שטח דירה * (מטר)	מספר חדרים	קומה	מספר דירה	מספר מגרש בתב"ע	מספר/שם מבנה
<b>100.0%</b>	<b>אחוז דירות מחיר מופחת בבניין</b>									
<b>100.0%</b>	<b>אחוז דירות מחיר מופחת בבניין</b>									
<b>0</b>	<b>מספר דירות במחיר מופחת</b>									
<b>100.0%</b>	<b>אחוז דירות במחיר מופחת</b>									

\* שטח דירה - בהתאם לשטח דירה בתוספת לצו מכר דירות.

הצהרה

אנו מצהירים שחישוב השטחים ומפרט הדירות לעיל בהתאם לדרישות מכרז דיוור במחיר מופחת

עו"ד

מודד

אדריכל

יזם / קבלן

תאריך:

חתימה:

# נספח ג' 5

## טפסי דיווח למפקח מטעם היזם



**נספח ג' 5****דווח על יציקות בטון**

<b>מס' יח"ד שבחווה</b>	<b>אתר</b>	<b>ישוב</b>	<b>מחוז</b>
מס' חווה	שם המפקח (פיקוח עצמי)	שם היזם	

<b>הערות</b>	<b>אישור המפקח ליציקה</b>	<b>מספר בדיקות</b>	<b>תאריך היציקה</b>	<b>כמות בטון מ3</b>	<b>אלמנט</b>	<b>קומה</b>	<b>יח"ד</b>	<b>מס' המבנה</b>

הערות:

---



---



---



---

**נספח ג' 5****דו"ח על ביצוע היסודות**

מס' יח"ד שבחזרה	אתר	ישוב	מחוז
מס' חוזה	שם המפקח (פיקוח עצמי)	שם היזם	
תאריך הכנת היסודות	מס' תכנית היסודית	שם המתכנן	

הערות	עומק היסודות	תאריך אישור יציקות	תאריך יציקת היסודות	תאריך חפירת היסודות	יח"ד	מס' המבנה

הערות: \_\_\_\_\_

---



---



---



---

# נספח ג' 6

ההנחיות בנוגע לניסוח  
תנאים מרכזיים בחוזה אחיד  
בין מוכר לרוכש דירה

# נספח ג' 7

**כתב התחייבות של רוכש  
דירה במחיר מופחת**

## כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , ת"ז \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_ (להלן: "דירה במחיר מופחת") עם המוכר \_\_\_\_\_.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז \_\_\_\_\_ בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסרי דירה כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירה במחיר מופחת.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירור), המוקדם מביניהם.  
כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של \_\_\_\_\_ ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

\_\_\_\_\_ שם:

\_\_\_\_\_ שם:

**אישור**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע/ בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת  
\_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_  
המוכר/ים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים  
לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה  
בפני.

\_\_\_\_\_  
עו"ד

## כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מופחת

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , ת"ז \_\_\_\_\_

חתמת/ינו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_ (להלן: "דירה במחיר מופחת") עם המוכר \_\_\_\_\_.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז \_\_\_\_\_ בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירה במחיר מופחת.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ט' לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.  
כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 / 7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו לאחר תום 5 / 7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של \_\_\_\_\_ ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם: \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_

**אישור**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע/ בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת  
\_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_  
המוכרים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים  
לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה  
בפני.

\_\_\_\_\_ עו"ד



# **נספח ג' 8**

**נוסח ערבות לקיום  
ההתחייבויות (ערבות ביצוע)**

שם הבנק \_\_\_\_\_  
מס' הטלפון \_\_\_\_\_  
מס' הפקס \_\_\_\_\_

לכבוד  
ממשלת ישראל  
באמצעות רשות מקרקעי ישראל

א.נ.,

**הנדון : ערבות אוטונומית מס' \_\_\_\_\_  
למילוי כל התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה  
בקשר למכרז מס' מר/2020/32(להלן "המכרז")  
ולחוזה מס' \_\_\_\_\_ (להלן "החוזה")**

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך \_\_\_\_\_  
(במילים: \_\_\_\_\_)

שיוצמד למדד תשומות הבנייה של החודש המשמש בסיס למחיר החוזה.

אשר תדרשו מאת: \_\_\_\_\_ (להלן: "החייב")

בקשר עם חוזה מספר \_\_\_\_\_  
אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו  
במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת  
הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק  
הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך \_\_\_\_\_ ועד בכלל.

דרישה על-פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חברת הביטוח שכתובתה/ה

שם הבנק/חברת הביטוח

כתובת סניף

מס' הבנק ומס' הסניף/ח.פ. חברת הביטוח  
הבנק/חברת הביטוח

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

# **נספח ג' 9**

## **יפוי כח בלתי חוזר נוטריוני**

א'

## ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_  
 ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ אשר זכינו ביום \_\_\_\_\_  
 במכרז מס' \_\_\_\_\_ במתחם \_\_\_\_\_ לחכירת מגרשים, לבניית \_\_\_\_\_ יחיד  
 בישוב \_\_\_\_\_ שכונת \_\_\_\_\_ במסלול דירה במחיר מופחת (להלן: "המכרז")  
 עם רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן "המחכירה" או "הרשות" או "רמ"י", או  
 "המשרד").

1. הננו ממנים בזה את רמ"י ו/או את מנהל הרשות ו/או את יועמ"ש הרשות ו/או את מנהל החטיבה  
 העסקית ברשות ו/או את מנהל מרחב עסקי \_\_\_\_\_ ברשות ו/או את יועמ"ש מרחב עסקי \_\_\_\_\_  
 ברשות, ו/או את המשרד ו/או את יועמ"ש המשרד ו/או מי מטעמו של המשרד, את כולם ביחד ו/או  
 את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקי שלנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או  
 חלק מהן.

2. לרשום הערת אזהרה לטובת רמ"י ו/או המשרד בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין הידועים  
 כגוש \_\_\_\_\_  
 חלקות \_\_\_\_\_  
 בישוב \_\_\_\_\_ מתחם \_\_\_\_\_ לפי תכנית \_\_\_\_\_ או כל גוש או חלקה  
 או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או  
 הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), להבטחת עמידת רוכש דירה במחיר מופחת בתנאי כתב  
 ההתחייבות בנוסח המצורף למסמכי המכרז (נספח ג' 7)

3. לצורך ביצוע האמור לעיל, הרינו מסמיכים ומייפים את כוחם של מיופי הכוח:

3.1. לחתום על כל בקשה ו/או התחייבות ו/או מסמך ו/או תצהיר ו/או שטר במקומי ו/או בשמי, לשם  
 רישום כל הערת אזהרה על זכויותינו במקרקעין/בקשר עם המקרקעין ומבלי לגרוע מכלליות  
 האמור, הריני מסמיך ומייפה את כוחו של מיופי הכוח להופיע בלשכת רישום המקרקעין, רשות  
 מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין ובכל מקום אחר לצורך ביצוע האמור.

3.2. להעביר ייפוי כוח זה ו/או חלקו לאחר ו/או לאחרים ו/או למנות מידי פעם בפעם מורשה ו/או  
 מורשים תחת באי כוחנו הנ"ל לשם ביצוע כל הפעולות המנויות בייפוי כוח זה ו/או חלקו ולפטר  
 כל נעבר ו/או מורשה כאמור לפי שיקול דעתם של באי כוחנו הנ"ל או כל אחד מהם.

3.3. באופן כללי לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בקשר ולצורך ביצוע האמור בייפוי כוח זה כפי  
 שימצא מיופה הכוח לנכון.

4. ייפוי כוח זה הנו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו, והוא יישאר בתוקף גם  
 לאחר מותנו, פירוק ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסנו  
 הואיל וזכויות דירה להשכיר תלויות בו.

5. בייפוי כוח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי  
 המקרה.

6. הננו מאשרים ומסכימים בזה מראש לכל המעשים ו/או הפעולות שיעשו מיופי הכוח או מי שיתמנה על  
 פיהם.

ולראיה באתי על החתום ביום \_\_\_\_\_

חותמת היזם

חתימה

מספר סידורי \_\_\_\_\_

### אימות חתימתו של אדם בשם תאגיד או בשם אדם אחר

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד ונוטריון שכתובתו \_\_\_\_\_ מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ ניצב לפני במשרדי מר \_\_\_\_\_, שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהותו מס' \_\_\_\_\_ שהוצאה על ידי משרד הפנים ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_.

וחתם מרצונו החופשי על המסמך שלעיל (המצורף והמסומן באות א') (שמעבר לדף) בשם \_\_\_\_\_ ח.פ./ת.ז.

אני מאשר כי להוכחת רשותו הנ"ל לחתום בשם \_\_\_\_\_ ח.פ./ת.ז. הוצג בפני היום \_\_\_\_\_ פרוטוקול ישיבת הנהלה מאומת ע"י עוה"ד \_\_\_\_\_, המצורף למסמך זה ומסומן באות ב'.

ולראיה הנני מאשר את החתימה הנ"ל בחתימת ידי ובחותמי היום \_\_\_\_\_.

שכר נוטריון \_\_\_\_\_ ש"ח כולל מע"מ שולם.

\_\_\_\_\_ חתימה וחותם הנוטריון

**נספח ג'10**

**כתב התחייבות להמצאת**

**נספח ביטוח**

לכבוד

רשות מקרקעי ישראל

שלום רב,

הנדון: ביטוח הקמת פרויקט, מס' חוזה/מתחם \_\_\_\_\_ ישוב \_\_\_\_\_ יח"ד \_\_\_\_\_

יזם \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_

אנו מתחייבים בזאת כי החל משלב הבנייה 05 (מסירת פינות המגרש ליזם ומסירת האחריות על המגרש ליזם) אנו נעביר אליכם את נספח הביטוח לביטוח העבודות הקבלניות, חבות כלפי צד שלישי וחבות מעבידים.

הכול בקשר לחוזה שבנדון, שייחתם ביניכם ובין משרד הבינוי והשיכון.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
חתימת חברת הביטוח

# נספח ד'

## חוק מקרקעי ישראל



חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960\*

הגדרות	1. בחוק זה –
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	"מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד);
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	"קרקע עירונית" – קרקע שיעודה לפי תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה;
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	"תעסוקה" <sup>1</sup> – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט הקלאות או גידול בעלי חיים.
היתר העברת בעלות	2. ואלה סוגי העסקאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יחול עליהן:
	(1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), תשי"ג-1953;
	(2) העברת בעלות במקרקעי ישראל, לפי כללים שייקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לנפקדים הנמצאים בישראל או ליורשיהם הנמצאים בישראל, חמורת מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, תשי"ג-1950;
	(3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התחייבות שנתחייבו בה כדין או חבות שנוצרה כדין לגבי אותם מקרקעין לפני תחילת חוק היסוד;
	(4) העברת בעלות במקרקעי ישראל תוך חליפין במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל או כפיצוי בעד מקרקעין כאלה שהופקעו על פי חוק, ובלבד שלא תוחלף קרקע חקלאית בקרקע עירונית אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות;
	(5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך לישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; היתה ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת;
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	(6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקימת לישראל בשטח מקרקעין העולה על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת;
(תיקון מס' 1) תשס"ו-2006 (תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	(7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך המש שנים מתום התקופה הראשונה;
	ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.
הגבלה על הקניית או העברת של זכויות במקרקעין לזרים (תיקון מס' 3) תשע"א-2011	2א. (א) בסעיף זה – "זכויות במקרקעין" – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה בירדה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

\* טורסם ס"ח תש"ך מס' 312 מיום 29.7.1960 עמ' 56 (ה"ח תש"ך מס' 413 עמ' 34).

חוקן ס"ח תשס"ו מס' 2051 מיום 15.6.2006 עמ' 314 (ה"ח הממשלה תשס"ו מס' 236 עמ' 298) – תיקון מס' 1 בסעיף 12 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2006), תשס"ו-2006; תחילתו ביום 1.7.2006.

ס"ח תשס"ט מס' 2209 מיום 10.8.2009 עמ' 326 (ה"ח הממשלה תשס"ט מס' 436 עמ' 348, 314) – תיקון מס' 2 בסעיף 13 לחוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), תשס"ט-2009; תחילתו ביום 9.9.2009.

ס"ח תשע"א מס' 2291 מיום 5.4.2011 עמ' 754 (ה"ח הכנסת תשע"א מס' 359 עמ' 43) – תיקון מס' 3.



"זר" – כל אחד מאלה:

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;

(ב) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התש"י-1950;

(2) תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו אחד מהמנויים בפסקה (1);

(3) מי שפועל בעבור יחיד או תאגיד כאמור בפסקאות (1) או (2);

"חוק רשות מקרקעי ישראל" – חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960;

"יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;

"מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:

(1) איחוד, חבר או ארגון שנוסד בידי שתי מדינות לפחות, או בידי ארגונים שנוסדו בידי שתי מדינות לפחות;

(2) ארגון, רשות או נציגות של מדינה או של איחוד מדינות;

(3) ישות מדינית שאינה מדינה שקבע שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסה;

"מנהל רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;

"מקרקעי ישראל" – לרבות מקרקעין שזכות הבעלות בהם הוקנתה לפי חוק רשות מקרקעי

ישראל;

"שליטה" – כמשמעותה בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.

(ב) (1) לא יקנה ולא יעביר אדם זכויות במקרקעי ישראל לזר, בין בחמורה ובין שלא בחמורה, אלא לפי הוראות חוק זה;

(2) המבקש להקנות או להעביר זכויות במקרקעי ישראל לזר, יגיש בקשה לאישור ההקניה או ההעברה ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל;

(3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי לתת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעי ישראל לזר, על פי המלצה של ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התייעצות עם שר הביטחון ושר החוץ, ובהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש – גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב);

(4) בבואו להחליט בדבר מתן אישור כאמור בפסקה (3), יביא יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל בחשבון, בין השאר, שיקולים אלה:

(א) טובת הציבור וביטחון;

(ב) זיקתו של הזר לישראל, לרבות נחוניו האישיים, תקופות מגוריו בישראל וקרבה משפחתית שלו למי שאינו זר;

(ג) המטרה שלשמה הזר מבקש כי המקרקעין יקנו או יועברו לו;

(ד) היקף המקרקעין שנקנו בידי אותו זר או שהועברו לו, קודם למועד הבקשה;

(ה) חכונות המקרקעין המבוקשים, לרבות גודל השטח המבוקש, מקום המקרקעין וייעודם;

(5) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(3), מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי שהוא הסמיך לכך מבין עובדי הרשות, רשאי לאשר הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לאחד מאלה:

(א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגורים אחת במקרקעין שיועודם למגורים לפי חכניה, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לעניין זה, "חכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

(ב) זר שמינהלת מרכזו ההשקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד השקעות חון, לצורך יישום התכנית שלשמה אושר המענק; לעניין זה –

חוק מקרקעי ישראל, חש"ך-1960  
נוסח מלא ומעודכן

- "חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, החשי"ט-1959 ;  
"מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון ;  
(ג) מדינה, כהחאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך  
ניחול ענייני אותה מדינה כישראל במסגרת ההתחייבות שניתנה.  
(ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין בדרך של  
מכירת מקרקעין מעוקלים, מימוש משכנתה, ביצוע של פסק דין או של מסמך אחר הניתן לביצוע  
כפסק דין, או מכירת נכס בידי לשכת הוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין.  
(ד) (1) לא יהא תוקף להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין או להתחייבות להקניה  
או להעברה כאמור שנעשו בניגוד להוראות סעיף זה ;  
(2) לא תירשם עסקה בפנקסי המקרקעין בניגוד להוראות סעיף זה ;  
(3) היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט  
בבקשה להצהרה על בטלות עסקה שנעשתה בניגוד להוראות סעיף זה, או בבקשה  
לסעד אחר המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחיקת רישום מפנקסי המקרקעין.  
3. חוק-היסוד לא יפגע כפעולות הכאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.  
4. (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות  
בכל הנוגע לביצועו.  
(ב) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות  
לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לענין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של  
זכויות במקרקעין לזרים, לענין זהות הגורמים שעמם יש להחייץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3),  
בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לענין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות  
להתייעצות ולענין המועדים למענה לבקשה.

שמירה מצוות שמיטה

ביצוע ותקנות  
(תיקון מס' 3)  
חש"א-2011

(תיקון מס' 3)  
חש"א-2011

משה ריין  
שר החקלאות

לוי אשכול  
שר האוצר

דוד בן-גוריון  
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי  
נשיא המדינה

הודעה למנויים על עריכת ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן

# נספח ה'

## נוסח ערבות להבטחת רישום

לכבוד רשות מקרקעי ישראל

הנדון : ערבות אוטונומית צמודה מס' \_\_\_\_\_

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק סכום של 100,000 ש"ח ( במילים : מאה אלף ש"ח ) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת \_\_\_\_\_ (להלן : "החייב") בקשר עם מכרז שמספרו מר/32/2020 להבטחת השלמת הרישום, תוך שבעה חודשים מהמועד שנקבע כמועד האחרון להגשת ההצעות (להלן – "המועד הקובע"), של כל הבנינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים ורמ"י הגיש בגינם תביעה משפטית.

נזכה חשבונכם בבנק ישראל מס' 8 8478 03 00 1.317 לא יאוחר משבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

הסכום הנ"ל יוצמד למדד המחירים לצרכן מהמועד הקובע ועד ליום זיכוי חשבונכם בפועל .

ערבות זו תהיה בתוקף 7 חודשים מהמועד הקובע, דהיינו מתאריך 22/02/2021 עד תאריך 22/09/2021 ועד בכלל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בכבוד רב

-----  
חותמת

וחתימות מורשי

הבנק/חברת הביטוח

החתימה

# נספח ו-1

## נוסח חוזה לביצוע תשתית שייחתם עם החברה מפתחת

**חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (יזם)**

שנערך ונחתם ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

**בין מועצת באר יעקב (אשר תיקרא להלן: "הרשות המקומית") מצד אחד**

**לבין**

שם מלא	מס' ח.פ. / ת.ז.	כתובת מלאה	טלפון

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד,

**מצד שני**

(אשר יקרא להלן: "היזם" או "המשתכח")

**והואיל** ובין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין הרשות המקומית, נחתם הסכם רמ"י/רשות מקומית כהגדרתו להלן בחוזה זה;

**והואיל** והיזם הגיש הצעה ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה, במכרז שנערך על ידי רמ"י (להלן: "המכרז");

**והואיל** וועדת המכרזים של רמ"י החליטה לקבל את הצעת היזם בכפוף לקיום תנאים שונים על ידי היזם לרבות תשלום הוצאות הפיתוח, כמפורט בחוזה זה;

**והואיל** והיזם מתעתד לחתום על חוזה בגין הקרקע עם רמ"י ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה;

**והואיל** ובין יתר דרישות רמ"י לחתימת חוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם, נדרש היזם ע"י רמ"י להתקשר בחוזה זה עם הרשות המקומית;

**והואיל** והיזם מעוניין בקיומן של תשתיות ציבוריות שישרתו את המבנה שיוקם על המגרש, והרשות המקומית קיבלה על עצמה את הקמתן של התשתיות האמורות, הכול בכפוף למותנה בחוזה זה להלן;

**והואיל** וברצון הצדדים להסדיר את מערכת היחסים המשפטית ביניהם בכל הקשור לשירותיה של הרשות המקומית בקשר עם ביצוע עבודות התשתיות הציבוריות בקשר למגרש, כהגדרתן בחוזה זה ובתנאים המפורטים בו.

**אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

**1. המבוא, נספחים וכתרות:**

1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו והצדדים מאשרים נכונות האמור בו.

1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.3 כותרות חוזה זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

**2. הגדרות:**

א. "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.

- ב. **"רשות מקומית"** – המועצה המקומית באר יעקב ו/או מי מטעמה ו/או מכוחה ו/או חליפיה, שהוסמך לצורך יישומו של הסכם רמ"י רשות מקומית.
- ג. **"הסכם רמ"י רשות מקומית"** – הסכם שנחתם בין רמ"י לרשות המקומית, ובו קיבלה הרשות המקומית על עצמה את האחריות לביצוע וניהול עבודות התכנון ופיתוח התשתיות הציבוריות בתחום הפרויקט ורמ"י קיבלה על עצמה לגבות את הוצאות הפיתוח מהיזם ולהעביר לרשות המקומית את כספי הוצאות הפיתוח שגבה מהזוכים במגרשים.
- ד. **"פרויקט"** – פרויקט להקמת שכונת מגורים בבאר יעקב בהתאם לתב"ע מס' תמל/1018 ותמל/1018 ותכניות מפורטות בתחומה לרבות כל תיקון ותוספת לתכניות אלה;
- ה. **"האתר"** – אתר בתחום הפרויקט המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ו. **"התכנית"** – תכנית הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ז. **"המגרש"/"המתחם"** – מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים ובתנאי חוברת המכרז נשוא חוזה בגין הקרקע. שטחו של המגרש עפ"י לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- ח. **"המבנה"** – המבנה שייבנה ע"י היזם במגרש, עפ"י היתר בנייה כדין ועפ"י תנאי חוזה החכירה, כהגדרתו להלן.
- ט. **"החוזה בגין הקרקע"** – חוזה, שייחתם בין רמ"י לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו: חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח כפי שנקבע בתנאי המכרז.
- י. **"יום אישור העסקה/המועד הקובע"** – יום אישור ועדת המכרזים על הזוכה במגרש.
- יא. **"משתכנים אחרים"** – משתכנים ו/או יזמים, אשר עימם ייחתמו חוזים לבניית מבנים במגרשים אחרים בתחומי האתר ו/או באתרים אחרים בתחום הפרויקט, לפי העניין.
- יב. **"מנהל הפרויקט"** – מי שימונה מטעמה של הרשות המקומית כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר ע"י הרשות המקומית.
- יג. **"עבודות הפיתוח"** – עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו ע"י הרשות המקומית באתר, כמפורט בחוזה זה ו/או עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות שיבוצעו באתרים אחרים בתחום הפרויקט, לפי העניין.
- יד. **"הוצאות הפיתוח"** – התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בהתאם לתנאי חוזה זה, בהתאם לדרישות רמ"י וכמתחייב מהחוזה בגין הקרקע. סכום זה אינו כולל תשלומים החלים על היזם על פי הוראות המכרז בגין הוצאות פיתוח נוספות עבור מוסדות ציבור.
- טו. **"מדד"** – משמעו מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו.
- טז. **"מדד בסיסי"** – המדד, הנקוב בטבלת המגרשים במכרז.
- יז. **"מדד חדש"** – המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום מאלה, המוטלים על היזם בהתאם לחוזה זה.
- יח. **"הפרשי הצמדה"** – הפרש בין המדד הידוע במועד הקובע למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפירעון.
- יט. **"ריבית"** – ריבית החשב הכללי בשיעור שיהיה נהוג במשרד האוצר - אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שיעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.



כ. **"ריבית פיגורים"** - ריבית על פיגורים בתשלום, כפי שתהא נהוגה במשרד האוצר, אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שייעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.

כא. **"ריבית שקלית"** – ריבית החשב הכללי המתפרסמת כל רבעון במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה כפי שתהיה בתוקף בעת עריכת החיוב.

### 3. ההתקשרות :

3.1 היזם מתחייב לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח על פי הסכום הנקוב בטבלה שפרסמה רמ"י במכרז כמתחייב מתנאי חוזה זה ולמלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והרשות המקומית, מצידה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח, כמתחייב מתנאי הסכם זה.

3.2 ידוע ליזם, כי עליו להגיש לרשות המקומית חוזה חתום ולצרף לחוזה כל מסמך הנדרש על ידי הרשות המקומית לרבות ערבות בנקאית הנזכרת בסעיף 10 להלן, וזאת תוך 90 יום מתאריך הכרזת רמ"י בדבר זכייתו במגרש.

3.3 הרשות המקומית תמציא ליזם לאחר מילוי האמור בסעיף 3.2 לעיל, אישור לרמ"י (נספח ו' 1), לפיו היזם הפקיד אצלה לחתימה הסכם פיתוח חתום על ידו ומסר לה ערבות בנקאית כמתחייב בהסכם זה.

3.4 ידוע ליזם כי תנאי לחתימת הרשות המקומית על חוזה זה ומסירתו ליזם, הינו חתימה על חוזה בגין הקרקע עם רמ"י ותשלום הוצאות הפיתוח המגיעות לרמ"י עפ"י תנאי המכרז.

3.5 רמ"י תפיק אישור ליזם שיועבר לרשות המקומית המאשר חתימת הסכם בגין הקרקע של היזם עם רמ"י בצירוף העתק מהסכם בגין הקרקע ואישור בדבר תשלום הוצאות הפיתוח (נספח ו' 2).

3.6 ידוע ליזם כי רק לאחר קבלת חוזה חתום מאת הרשות המקומית יכנס חוזה זה לתוקפו.

### 4. עבודות הפיתוח :

4.1 הרשות המקומית תבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, כמתחייב מתנאי הסכם רמ"י רשות המקומית, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, עפ"י שיקול דעתה. להסרת ספק מובהר בזה, שאין הרשות המקומית מחויבת לבצע בעצמה את הפעולות הקשורות בתכנון, ביצוע ו/או פיקוח על ביצוע עבודות הפיתוח והיא תהיה רשאית לבצע כל אלה או מקצתם, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים לפי בחירתה.

עבודות הפיתוח באתר, שיבוצעו ע"י הרשות המקומית, מפורטות ב**נספח א'** לחוזה זה. באישור מוקדם של רמ"י עם הרשות המקומית, תהא הרשות המקומית רשאית לפעול לשינוי התכנית ו/או לשינוי בתכניות עבודות הפיתוח בתחום עליו חל חוזה רמ"י רשות מקומית.

4.2 במידת הצורך ולפי שיקול דעתה המוחלט של הרשות המקומית, וללא זכות שימוע, תהא הרשות המקומית רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם (לרבות קווי ביוב, מים, תיעול, חשמל ותקשורת) לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך, שתחליט עליו הרשות המקומית. היזם מצהיר, כי הדבר הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה, מכל סוג ומין, לרבות תביעה כספית או אחרת, כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה בעניין זה.

היזם יאפשר לרשות המקומית לבצע בתחום מגרשו עבודות כאמור, גם לאחר שקיבל חזקה ולא ימנע מנציגי הרשות המקומית להיכנס לתחום המגרש לצורך ביצוע, זאת בכפוף להודעה של המפקח ליזם 48 שעות מראש, אלא אם קיימת דרישה דחופה לביצוע עבודה, לצורך מניעת נזקים בגוף או ברכוש ואז יתבצעו העבודות מבלי שיהא צורך במתן הודעה כאמור.

- 4.3 במידה שחלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה, כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח, שבוצעו ע"י הרשות המקומית, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ו/או רמ"י כל טענות מכל סוג בקשר לעבודות הפיתוח.
- 4.4 ליזם לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שבוצעו ע"י הרשות המקומית עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה, (כאמור בנספח א' בחוזה זה).
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מצהיר היזם, כי ידוע לו שלרשות המקומית אין כל קשר לזכויות קנייניות ואחרות במגרש, ושום דבר האמור בחוזה זה לא יתפרש כמטיל אחריות על הרשות המקומית להקניית זכויות כלשהן במגרש ליזם.
- 4.5 להסרת כל ספק מובהר ומוסכם בזה, כי בכפוף לאמור בסעיף 4.2 לעיל, לא יכללו עבודות הפיתוח כל עבודות שהן בתוך תחומי המגרש ו/או בגבולותיו למעט העבודות המפורטות בנספח ג' ככל שצורף להסכם זה. עבודות הפיתוח לא יכללו ביצוע עבודות בתחום המגרש לרבות, אך לא רק, בניית קירות תומכים ו/או גדרות בגבול המגרש, בינו לבין מגרשים ו/או כבישים ו/או מעברים סמוכים, וכן לא יכללו עבודות חשמל טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ), או עבודות חיבור של המבנה לרשתות החשמל, המים, הביוב, הטלפון והטל"כ. עבודות החיבור של המגרש ו/או המבנה לתשתיות האמורות יבוצעו על ידי היזם ובאחריותו של היזם, תוך שהוא מתקשר ישירות עם כל הרשויות והגופים, הנוגעים בדבר ונושא בכל תשלום, שיידרש על ידן בגין החיבור, לרבות עבור מונים.
- 4.6 היזם מתחייב לאפשר לרשות המקומית, לחברת חשמל ולחברות התקשורת והטל"כ להיכנס למגרש בכל עת, ע"מ לבצע עבודות המוטלות עליה, אף אם אינן קשורות למגרש לרבות לצרכי תכנון עבודות הפיתוח, ביצוען, אחזקתן, תיקונן והפיקוח על ביצוע כל אלה. היזם מסכים לכך שהרשות המקומית ואלה הפועלים מטעמה יהיו רשאים לעשות כן בכל עת ללא צורך בקבלת רשות מוקדמת מהיזם.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב להימנע מכל הפרעה בביצוע עבודות הפיתוח. כן מתחייב היזם לנקוט בצעדים הדרושים, לרבות עיגון התחייבויותיו שבפסקה זו בכל חוזה שבינו לבין צד שלישי בקשר עם הבניה על המגרש, למניעת כל הפרעה בביצוע עבודות הפיתוח. מובהר בזה, כי היזם לא יהיה רשאי להשתמש או להחזיק בשטחים כלשהם מלבד המגרש בו זכה ובתוך גבולותיו והוא לא יהיה רשאי להשתמש או להחזיק בשטחים ציבוריים, בשטחים סמוכים למגרש או בשטחים אחרים מכל סוג שהוא. האמור יחול ללא יוצא מהכלל לרבות במקרה שהיזם זכה במספר מגרשים או במתחם הכולל מספר מגרשים.
- היזם יהיה אחראי לכל נזק ו/או אבדן ו/או הוצאה שייגרמו לרשות המקומית ו/או לצד שלישי כתוצאה ממעשה ו/או מחדל בהפרת התחייבויותיו שבסעיף זה על ידו ו/או על ידי מי שיפעל מטעמו של היזם ו/או בשליחותו ו/או לפי הזמנתו. היזם מתחייב לפצות את הרשות המקומית ו/או לשפותה, מיד עם דרישתה הראשונה ולא יאוחר משבעה ימים מיום קבלת דרישה בכתב, בגין כל נזק ו/או אובדן ו/או הוצאה כאמור.
- 4.7 פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, סדרי העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו נתונים לשיקול דעתם המוחלט והבלעדי של רמ"י ו/או הרשות המקומית.
- 4.8 הרשות המקומית מתכוונת לקדם את ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למועדים הנקובים בנספח ב'.
- בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם עפ"י חוזה זה ועפ"י חוזה בגין הקרקע, מתחייבת הרשות המקומית לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו, וזאת החל ממועד מסירת המגרש הנקוב בנספח ב' סעיף 6.

4.9 הרשות המקומית מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני עפ"י שיקול דעתה לצורך קבלת אישור אכלוס מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה עבור היזם, יושלם עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.10 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש ליזם, מובהר כי הרשות המקומית לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם במידה וחלו עיכובים שונים בביצוע עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק מהן, כתוצאה מגורמים, שאין לרשות המקומית שליטה עליהם, כגון עקב פעולות, הוראות, או החלטות של מדינת ישראל על גופיה השונים לרבות, אך לא רק, נתיבי ישראל ו/או כתוצאה מגילוי עתיקות ו/או רשויות אחרות ו/או מחמת כוח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין.

4.11 כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית הרשות המקומית לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור רמ"י ובתיאום עם רמ"י, וליזם לא תהא כל טענה או תביעה כנגד רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמה במקרה כזה.

4.12 מבלי לגרוע מהאמור בסעי' 4.10 לעיל ובנוסף לכל עיכוב ואיחור המותרים על פיו, מוסכם בזה כי איחור של 90 יום במועד תחילת ביצוע עבודות הפיתוח ו/או במועד השלמת ביצועו של שלב כלשהו בעבודות הפיתוח ו/או בהשלמת עבודות הפיתוח ו/או במסירת המגרש ליזם, לא יהווה ולא ייחשב הפרה של התחייבות מצד הרשות המקומית ולא יזכה את היזם בכל טענה ודרישה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית.

4.13 הרשות המקומית רשאית לבצע חלק מעבודות הפיתוח, עפ"י שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או יזמים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשיהם ויאכלסו את מגרשיהם. מובהר, כי במקרה כאמור ליזם לא יהיו כל דרישות, טענות או תביעות כלפי הרשות המקומית לרבות בקשר עם מועד השלמת העבודות או הפרעה כלשהי שתיווצר במהלך השלמת העבודות.

#### **עבודות עפר במגרשים, ובניית קיר תומך או מדרון עפר תומכי כביש:**

- 4.14.1 ידוע ליזם כי הרשות המקומית תוכל לבצע על פי שיקול דעתה הבלעדי עבודות עפר חלקיות בתחום מגרש היזם כאמור בנספח א' לחוזה, הכוללות חפירה ו/או מילוי.
- 4.14.2 ידוע ליזם כי במקומות בהם מפלס הכביש המתוכנן גבוה מפני הקרקע במגרש הגובל, תוכל הרשות המקומית לבחור בין ביצוע קיר תומך בגבול שבין הכביש למגרש, (במקרה זה יחדור הקיר במלוא עוביו לתוך תחום המגרש), או לבצע מדרון עפר בשיפוע יציב אשר יחדור לתוך שטח המגרש.
- 4.15.3 ביצעה או תבצע הרשות המקומית עבודות בתחומי המגרש כאמור לעיל, מתחייב היזם לפעול על פי האמור בסעיף 7 שבנספח א' לחוזה.

#### **5. פעולות בנייה של היזם:**

5.1 היזם מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו ובכלל זה את סוג הקרקע, ואת התשתיות הקיימות. כן בדק ובחן את מהות והיקף התשתיות נשוא חוזה זה, את הזכויות המשפטיות במגרש ואת מצבו המשפטי, והתכנוני אצל כל רשות מוסמכת ונקט בכל האמצעים הנראים לו כדי לחקור את כל אלה ומצא את המגרש וסביבתו מתאים לצרכיו ומטרתיו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה בעניין זה.

5.2 היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידי לצורך בניה בהתאם לאמור בסעיף 6 להלן. מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם את יתדות הסימון של המגרש מידי הרשות המקומית.

יזם יתפוס חזקה במגרש בכפוף לאישור בכתב מאת הרשות המקומית.

5.3 היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכנון הבנייה מאת רמ"י והרשות המקומית. מובהר, כי אישור הרשות המקומית להגשת הבקשה להיתר בניה הוא מקדמי בלבד בקשר עם נושאים הקשורים לפיתוח התשתיות וכי אישור הרשות המקומית כאמור לא ייתר ולא יבוא במקום בדיקות,

דרישות ואישורים כלשהם שיידרשו במסגרת בדיקת הבקשה להיתר בניה, לאחר הגשתה לוועדה המקומית, לרבות בנושאים הקשורים לפיתוח התשתיות.

5.4 בכפוף לאמור לעיל, היזם יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידי היתר בניה כחוק.

5.5 שימוש במגרש ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, ע"י היזם, ייעשו רק לאחר תיאום עם הרשות המקומית ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, היזם מתחייב שהתכנון והביצוע של המבנה שיוקם על המגרש ייעשו בהתאם להנחיות הרשות המקומית באופן שלא ייפגעו עבודות הפיתוח. בכל מקרה של צורך בתיאום, הוא יבוצע עם המהנדס ו/או המפקח שמונה מטעם הרשות המקומית ובכל נושא כאמור ו/או מחלוקת שתתעורר, תהיה דעתו של מהנדס הרשות המקומית מכרעת וסופית.

5.6 היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין שינוי תב"ע ו/או קבלת תוספת זכויות בניה במגרש מעבר לזכויות הנקובות בתב"ע נשוא המכרז, יהיה עליו לשלם לרשות המקומית באמצעות רמ"י, תוספת להוצאות הפיתוח, הנקובות בחוזה זה, בשיעור שיקבע רמ"י, או סכומים בגובה היטלי הפיתוח לפי תעריף חוקי העזר, לפי הגבוה מבניהם.

אין באמור לעיל בכדי להוות התחייבות להקנות ליזם זכות לקבלת זכויות בניה נוספות, ואין בקבלת זכויות בניה נוספות ע"י היזם, בכדי להטיל על הרשות המקומית חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה, שבהן התחייבה בחוזה זה, או מעבר לאלה, שהתחייבה לבצען עפ"י המצב התכנוני, שהיה תקף במועד חתימת חוזה זה, וכל עבודת פיתוח נוספת או חורגת, תהיה נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות המקומית.

5.7 היזם מתחייב, כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו עפ"י הוראות חוזה בגין הקרקע ועפ"י כל דין. למניעת ספקות מצהיר היזם כי לא תהא לו כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעיין קניינית ו/או זכות חזקה ו/או כל זכות אחרת, מלבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית עד גבול המגרש, כנזכר במפורש בחוזה זה.

5.8 היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכניות הבניה ו/או לבנייה בפועל במגרש, כלפי כל גוף ורשות, לרבות כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה. להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה לא תהא אחראית בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר וענין הנובע מפעולות הקשורות לבנייה של היזם במגרש.

5.9 מובהר ומוסכם במפורש, כי עבודות עפר ויישור שטח בשטחי האתר שאינם מיועדים לצורכי ציבור, יבוצעו על ידי היזם, ולרשות המקומית לא תהא אחריות בקשר לעבודות בשטחי מגרשי היזמים. מובהר, כי היזם אינו יכול לתכנן את ביצוע עבודות הבניה על יסוד ההנחה שתותר לו חפירה פתוחה בשטח שצ"פ או שב"צ ו/או כל שטח אחר החורג משטח המגרש.

במקרה שבו, על-מנת להתאים את האתר לצרכי היזם, ידרוש היזם שינויים בתכנון המפורט (והמאושר על ידי המועצה) של התשתיות או בתשתיות שהוקמו על-פי התכנון המפורט כאמור לעיל, במלואן או בחלקן, באתר או בסביבתו, יבוצעו שינויים כאמור אך ורק ובכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מהרשות המקומית וקבלת אישור כאמור וכן מוסכם, כי מלוא עלות הביצוע של השינויים הינה באחריות היזם ועל חשבונו המלא, ובתיאום עם הרשות המקומית.

5.10 היזם מתחייב לסלק על חשבונו ועל אחריותו את עודפי החפירה מתחומי המגרש, לאתר שפיכה/הטמנה מוסדר.

5.11 היזם מתחייב לפנות, על חשבונו המלא, את פסולת הבניה ו/או כל פסולת מסוג אחר ככל שתימצא במגרש, מתחום המגרש אל אתר שפיכה מורשה לפינוי פסולת. היזם יספק לרשות המקומית ולוועדה לתכנון ולבניה תעודות שיעידו על פינוי הפסולת למקום שפיכה מורשה מטעם המשרד לאיכות הסביבה או לכל מקום אחר שפינוי פסולת אליו אינו נוגד את חוקי מדינת ישראל והרשויות המוסמכות מטעמה.

- 5.12 פינוי הפסולת מהאתר יבוצע מעת לעת באחריות היזם ונציגיו. במידה ועל פי קביעתה הבלעדית של הרשות המקומית, תימצא פסולת שהושלכה על ידי היזם או מי מטעמו, תדרוש הרשות המקומית בכתב מהיזם את פינוי הפסולת תוך 3 ימים ממועד קבלת הדרישה בכתב, וזאת ללא כל קשר לאופן התקדמות הבניה באתר. במידה שהיזם לא יפנה את הפסולת כאמור, תבצע הרשות המקומית את הפינוי ותגבה את הוצאות הפינוי כולל דמי טיפול, מהיזם בכל דרך אפשרית, לרבות חילוט הערבות הבנקאית. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של המועצה לאכוף על היזם את חוקי העזר ו/או כל דין, לרבות מתן קנסות ונקיטת הליכים משפטיים.
- 5.13 ידוע ליזם ואין לו כל התנגדות, כי באתר יוצבו מצלמות מטעם הרשות המקומית, לשם שמירת הסדר והניקיון. אין באמור כדי להוות התחייבות להצבת מצלמות ו/או מיקומן.
- 5.14 היזם מצהיר, כי ידוע לו כי פינוי כל פסולת הבניין מהמגרש ומסביבתו הינו תנאי למתן הסכמת הרשות המקומית למתן אישור אכלוס ותעודת גמר.
- היזם מתחייב לנקוט בכל האמצעים הדרושים כולל עיגון התחייבויותיו אלו בכל חוזה בינו לבין צד שלישי שיפעל מטעמו, בשמו ו/או בשליחותו בקשר עם ביצוע עבודות כלשהן במגרש ו/או הקמתן של המבנה שייבנה על המגרש, לרבות מתכננים, יועצים, מפקחים, וקבלנים- למניעת כל נזק כאמור לעיל.
- 5.15 היה והרשות המקומית ו/או מי מטעמה תיתבע ע"י צד כלשהו לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש, מתחייב היזם לשפות את הרשות המקומית ו/או מי מטעמה מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל סכום, שנדרשה לשלם ו/או ששילמה בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית ו/או מי מטעמה בטיפול בנושא זה.
- 5.16 היזם מתחייב לדאוג שבעת יציאת רכבים כבדים ממתחם הבנייה לכביש הגישה, לשטוף את גלגלי הרכבים הכבדים בכדי למנוע פיזור עפר ו/או בוץ בכביש הגישה.
- 5.17 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות, שביצעה או תבצע הרשות המקומית במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות הרשות המקומית ו/או מנהל הפרויקט, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות, שביצעה הרשות המקומית ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות, שיבוצעו ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י יזמים אחרים, במידה ויבוצעו.
- 5.18 הוראות הרשות המקומית לגבי כל דבר ועניין, הנובע מפעולות הבנייה של היזם, ככל שיש להן השלכה לעבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של יזמים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור.
- 5.19 במידה והדבר יידרש עפ"י מיקום המגרש ומיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של יזמים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל בריכת הביוב המרכזי ואל מערכות התשתית האחרות, אם ובמידה שאלה יימצאו בתחום המגרש.
- 5.20 כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועפ"י דרישת הרשות המקומית, יאפשר הוא מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב הוא, במידת הצורך ועפ"י דרישת הרשות המקומית, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.
- 5.21 היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.
- 5.22 במידה והצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר ביצע כדן עבודות במגרש, מתחייבת הרשות המקומית לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היזם ותחזיר, על חשבונה, את המצב במגרש לקדמותו.
- 5.23 אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרש ו/או מגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב על פי תכניות הבניה שאושרו ו/או שיאושרו, מתחייב היזם לבנות, על חשבוננו, כפעולת בניה ראשונית במגרש, קירות תומכים בתחומי המגרש. האמור

- לעיל יחול אף במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו משתכנים אחרים. כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתבצע בנסיבות כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, אך ורק בתחומי המגרש ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים.
- 5.24 היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמה במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.
- כל קירות חזיתות המגרש והקירות התומכים ייבנו על ידי היזם על פי האמור בחוזה לפי הנחיות תכנית הפיתוח שאושרה ו/או שתאושר.
- 5.25 מוסכם בזאת במפורש כי הרשות המקומית לא תהא צד לכל סכסוך בין יזמים באתר וביתר האתרים בתחום הפרויקט ולא תישא באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו ע"י מי מהיזמים ליזמים אחרים ולרכושם. ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי הרשות המקומית, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של יזמים אחרים.
- היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודת בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שבוצעו ע"י הרשות המקומית לרבות כל גורם מטעמה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו בשל פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות המקומית.
- 5.26 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם שלא לבצע פיצוצים במגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים על פני אספלט או אבנים משתלבות או אבני שפה בכל קטע שהוא בתחום הפרויקט.
- 5.28 היה ותמצא הרשות המקומית כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תבצע הרשות המקומית את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם לרשות המקומית את כל ההוצאות מכל מין וסוג, שיוצאו לצורך ביצוע התיקונים, בתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות המקומית.
- חשבוניתיה של הרשות מקומית ישמשו ראייה מכרעת לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.
- 5.29 היזם מתחייב להגיש תכנית לסילוק עודפי עפר לאישור הרשות המקומית וכן להציג הסכם עם אתר מורשה לסילוק פסולת ועודפי עפר.
- למניעת כל ספק ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה, בחתימתו על חוזה זה מצהיר ומאשר היזם, שאם תיווצר הפרעה כלשהי על ידו, או על ידי צד שלישי הפועל מטעמו, בשמו ו/או בעבורו, על ידי שפיכת ו/או הנחת חומרים, עפר, פסולת בנין, כלים, ציוד, או כל חפץ אחר בשטח שמחוץ לגבולות המגרש, העלולים להוות ו/או מהווים הפרעה לביצוען התקין של עבודות הפיתוח, הרשות המקומית תהא זכאית לפעול עפ"י שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה שתיווצר על ידי היזם או מי מטעמו, לעבודות הפיתוח, בכל שיטה הנראית לה ולמקום הנראה לה.
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל, לשם הסרת ההפרעה, שנוצרה ע"י היזם ו/או מי מטעמו, תהא לרשות המקומית הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה - כאשר כל ההוצאות, שייגרמו לרשות המקומית במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית בטיפול בנושא, יהיו על חשבון היזם. הרשות המקומית תהיה זכאית, מבלי לגרוע מכל סעד נוסף הנתון לה ע"פ דין, לחלט את הערבות הבנקאית, הנזכרת בחוזה זה להלן לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור, ללא צורך בהתראות ו/או מתן נימוקים. נוסח הערבות כמפורט בנספח יא' לחוזה.
- לרשות המקומית תהא הזכות לחייב בהוצאות סילוק ההפרעה את היזם, שמגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד הרשות המקומית עקב כך.

הרשות המקומית לא תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, אלא לאחר שהתרתה בכתב או בע"פ ביזם בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה, למעט ומדובר בהפרעה המהווה סכנה בטיחותית, עפ"י שיקול דעתה המוחלט והבלעדי של הרשות המקומית, כי אז רשאית הרשות המקומית לסלק את המפגע לאלתר, ואף ללא מתן הודעה מוקדמת ליזם.

היזם, מצדו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבנייה של יזמים אחרים במגרשים סמוכים, וכן שלא להניח כל חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין וכל כיוצ"ב מחוץ לגבולות המגרש. כן מתחייב היזם לתאם עם הרשות המקומית ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.

היזם, בחתימתו על חוזה זה, מביע הסכמתו ונותן בזה ייפוי-כוח בלתי-חוזר לרשות המקומית לפעול כאמור לעיל לשם סילוק כל הפרעה לעבודות הפיתוח ו/או לפעולות בנייה של יזמים אחרים, והוא מתחייב לשלם לרשות המקומית את מלוא הוצאותיה בפעולות לסילוק ההפרעה, לרבות הוצאות ניהול, בהתאם לדרישת הרשות המקומית ובתוך 7 ימים ממועד הדרישה.

היזם מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות המקומית בגין כל פעולה שהיא, שתנקוט לשם סילוק כל הפרעה, אשר תסבור כי נגרמת ע"י היזם או מטעמו, כאמור לעיל.

מובהר ומוסכם, כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי להטיל חובה כלשהי על הרשות המקומית לסלק הפרעות שייווצרו ע"י יזם כלשהו ליזם/ים אחר/ים, והיזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית במקרה של הפרעות כאמור.

להסרת ספק מובהר ומוסכם, כי הפרעה לביצוע עבודות הפיתוח של הרשות המקומית ע"י היזם ו/או מי מטעמו, תעכב את מילוי התחייבויות הרשות המקומית לפרק הזמן המתחייב מההפרעה.

הרשות המקומית תהא זכאית לסלק כל הפרעה, שתיווצר ע"י היזם לפעולותיהם של יזמים אחרים במגרשים סמוכים, כתוצאה מהנחת חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצ"ב מחוץ לגבולות המגרש.

5.30 מנהל הפרויקט וכל נציג מוסמך אחר מטעמה של הרשות המקומית, יהיה רשאי להיכנס למגרש בכל עת ביצוע עבודות הבנייה של היזם במגרש, ועד למועד קבלת אישור אכלוס ע"י היזם מאת הרשות המוסמכת, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה ע"י היזם. אין בזכות זו בכדי להטיל אחריות כלשהי על הרשות המקומית בגין עבודות היזם במגרש או בכדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.

5.31 היזם מתחייב כי כל עבודות החיבור של התשתיות, אשר בוצעו על ידי הרשות המקומית במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו עפ"י הנחיות הרשות המקומית באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח.

5.32 מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבניה של היזם, עפ"י האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש, טרם תחילתן וכתנאי מוקדם לתחילתן, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו הרשות המקומית ורמ"י כמבוטחים נוספים.

לדרישת הרשות המקומית, יציג היזם בפני הרשות המקומית אישור חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו, ובמידה ויידרש לכך ע"י הרשות המקומית מתחייב הוא להכניס שינויים בתנאי פוליסת הביטוח, היקפי הכיסוי ותנאי הביטוח, בהתאם לדרישות הרשות המקומית ובתוך 7 ימים מקבלתן.

5.33 להסרת ספק, מובהר בזאת כי אין ולא יהיה באמור בחוזה זה לעיל בכדי ליצור התחייבות או אחריות כלשהי של הרשות המקומית כלפי צד שלישי כלשהו. מבלי לגרוע מכלליות

האמור מובהר, כי הרשות המקומית לא תישא בכל אחריות כאמור גם אם לא תדרוש הצגת אישורים בדבר ביטוחים כאמור.

5.34 היזם לא יתקין עוגנים רגילים אלא עוגנים פולימרים בלבד. רק באישור מראש ובכתב מאת מהנדס הרשות ו/או מי מטעמו יהיה רשאי ליתן אישור חריג להתקין עוגנים רגילים וזאת רק כאשר אלה פונים לשצ"פ. עוד מובהר, כי היזם לא יהיה ראשי לבצע חפירה פתוחה בשצ"פ או בשב"צ או בשטח שבבעלות ו/או שהזכויות בו מוקנות לרשות המקומית.

#### 5.34. הצטברות מי גשם בשטח המגרש:

5.34.1 ידוע ליזם כי קיימת אפשרות שמי גשם יצטברו בשטח המגרש ואף יחלחלו אל תת הקרקע, מכל סיבה שהיא, לרבות כתוצאה מעבודות התשתית והפיתוח המבוצעות על ידי הרשות המקומית

5.34.2 היזם מתחייב לתכנן ולבצע על חשבונו ועל אחריותו פתרונות ניקוז למגרש אשר יתואמו עם הרשות המקומית.

5.34.3 ידוע ליזם כי האחריות לניקוז המגרש חלה על היזם בלבד הן בשלב ביצוע עבודות הבניה והן בסיומן.

5.34.4 ידוע ליזם כי לא יורשה לנקז את המים ממגרשו אל מערכת הניקוז הציבורית אלא אם קיבל על כך אישור בכתב מראש מאת הרשות המקומית.

5.34.5 היזם מותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או כל מי מטעמם, בגין כל האמור לעיל.

5.35 היזם מצהיר, מתחייב ומאשר בחתימתו על חוזה זה כדלקמן:

א. כי יפעל במגרש בהתאם להוראות כל דין, לרבות התב"ע ויגיש ויקבל מבעוד מועד, על אחריותו ועל חשבונו, כל רישיון, היתר ואישור הדרושים לכל פעילות שיבצע במגרש. למען הסר ספק מוסכם, כי יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידו היתר בניה כחוק. תפיסת החזקה והשימוש בדרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 6 להלן ואך ורק לאחר תיאום עם הרשות המקומית ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה.

ב. היזם מתחייב לתאם עם הרשות המקומית ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה למגרש ולהשתמש רק בדרכים אלו.

#### 6. גבולות המגרש ומסירת החזקה ליזם:

6.1 סימון גבולותיו של המגרש יבוצע ע"י הרשות המקומית, באמצעות מודד מטעמה.

6.2 היזם יקבל מהרשות המקומית הודעה על המועד בו הוא זומן לקבל את המגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהרשות המקומית את המגרש המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן באמצעות יתדות שנקבעו על ידי המודד מטעם הרשות המקומית, יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו. היזם מצהיר ומתחייב בזאת לקבל את המגרש לרשותו ולאחריותו המלאה במועד בו זומן לכך, וזאת גם אם מכל סיבה שהיא לא בוצעו חלק מעבודות תשתית של שלב א' כהגדרתן בנספח ב' בחוזה התשתית.

6.3 נוסח ההודעה על מועד קבלת המגרש המסומן (נספח ז'), ונוסח האישור על קבלת המגרש המסומן (נספח ח'), מצורפים כנספחים לחוזה זה.

6.4 במידה ולא יופיע היזם לקבל מאת הרשות המקומית את המגרש המסומן, במועד עליו הודיעה הרשות המקומית, יראו אותו כמי שהמגרש המסומן נמסר לידי במועד שנקב בהודעת הרשות המקומית, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י בכל דבר ועניין הנוגע למסירת המגרש המסומן.

6.5 עד מועד קבלת המגרש המסומן, היזם לא יהיה רשאי לבצע בו עבודות בניה.



- 6.6 ידוע ליזם כי לאחר קבלת היתר בניה מאושר כדין, יהיה עליו להציג ההיתר בפני הרשות המקומית.
- 6.7 היזם מתחייב לתאם ולפעול על פי הוראות הרשות המקומית בכל הכרוך בהשתלבות כניסת כלי רכב וציוד מכני הנדסי למגרש, לצורך ביצוע עבודות הבניה של היזם, וזאת יחד ובמקביל עם ביצוען של עבודות התשתית שהרשות המקומית עשויה לבצע בשטח.
- 6.8 היזם מצהיר ומתחייב כי לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או כל מי מטעמן, לרבות בדבר עיכוב שנגרם לו בהתחייבותו ללוחות הזמנים הנקובים בחוזה התשתיות ו/או בתנאי המכרז.
- 6.9 היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחדש הסימון ע"י הרשות המקומית, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לרשות המקומית את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, עפ"י דרישתה.
- חידוש הסימון יבוצע ע"י הרשות המקומית ועל חשבונה רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של הרשות המקומית.
- 6.10 היזם מצהיר כי ידוע לו, ששטח המגרש וגבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, כפי שהוצגו לו במועד חתימת חוזה זה, אינם סופיים, וכי עלולים לחול בהם שינויים.
- 6.11 מוסכם בזה כי באם ישתנו מסיבה כלשהי שטח המגרש ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב המגרש, בשטחו ו/או גבולותיו החדשים ו/או זכויות הבניה החדשות בו, כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר ועניין, וליזם לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית בכל הקשור לשינויים האמורים.
- למרות האמור לעיל, מוסכם בזה כי סטייה של עד  $\pm 10\%$  משטח המגרש הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד  $\pm 5\%$  מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העסקה בשל שינוי בשטח המגרש, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח. מובהר, כי האמור אינו גורע מהתחייבות היזם לשלם עבור קבלת זכויות בניה נוספות כאמור בסעיף 5.6 לעיל.
- 6.12 עוד מוצהר ומוסכם בזאת כי הוצאות הפיתוח, שעל היזם לשלם עפ"י תנאי חוזה זה, מתייחסות למגרש בשטח כמפורט בתנאים המיוחדים ולזכויות בניה המוקנות בתב"ע. נשוא המכרז. במידה ויחול שינוי של מעבר ל-  $10\%$  בשטח המגרש ו/או ישתנו זכויות הבניה בו מעבר ל-  $5\%$  ביחס לזכויות הבניה, לעומת הזכויות הנקובים בתב"ע נשוא המכרז, ישתנה שיעורן של הוצאות הפיתוח והן יחושבו וייגבו על ידי רמ"י ו/או הרשות המקומית בהתאם למנגנון לקביעת התשלום במקרה של תוספת זכויות בניה הקבוע בסעיף 5.3 לעיל.
- ההתחשבות לעניין שיעורן הסופי של הוצאות הפיתוח במקרה שינוי בגודל המגרש ו/או שינוי בזכויות הבניה, תבוצע עד לא יאוחר מתום 30 חודשים ממועד מסירת המגרש המסומן לידי היזם.
- 6.13 החל מיום חתימת ההסכם בגין הקרקע בין היזם ורמ"י, לא תהא הרשות המקומית אחראית בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש, והאחריות לגבי כך תחול על היזם בלבד. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בהתחייבות היזם כלפי הרשות המקומית עפ"י תנאי חוזה זה.
- 7. תשלום הוצאות פיתוח**
- 7.1 הוצאות הפיתוח ישולמו על ידי היזם לרמ"י בהתאם ללוח הזמנים הנקוב בחוברת מכרז שיווק המגרש ו/או מיום האישור העקרוני להקצאת המגרש ליזם (במקרה של הקצאה בפטור ממכרז).
- 7.2 מועדי התשלום ותנאיו בהתאם למפורט בחוברת המכרז.

7.3 ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא תשתנה התכנית המפורטת עקב דרישת היזם או עקב החלטת הרשות המקומית ואישור רמ"י לשינוי, ואם בעקבות השינוי ישתנו הוצאות הפיתוח החלות על המגרש אותו רכש היזם, אזי היזם מתחייב בזאת מראש לשלם לרשות המקומית או לרמ"י על פי קביעת רמ"י את סכום הוצאות הפיתוח הנוספות כפי שיקבע על ידי רמ"י או סכומים בגובה היטלי הפיתוח לפי תעריף חוקי העזר, שיחושבו על תוספת הבניה, וזאת תוך 30 יום מהודעה בכתב מאת רמ"י או מי מטעמו לביצוע התשלום. יובהר, כי הערבות הבנקאית האמורה בסעיף 10 מבטיחה גם התחייבות זו.

#### **החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה:**

7.4 ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד בתנאי המכרז/ההקצאה וזכייתו תבוטל על ידי רמ"י, אזי תשיב רמ"י ליזם את הוצאות הפיתוח, לרבות הוצאות פיתוח נוספות בגין מוסדות ציבור ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש ישווק/יוקצה מחדש ורמ"י תגבה את הוצאות הפיתוח מהיזם החדש.

7.5 החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד הידוע במועד בו שולמו הוצאות הפיתוח בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד בו יבוצע החזר ליזם.

7.6 בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו רמ"י ו/או הרשות המקומית או מי מטעמה זכאים לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין ביטול העסקה עקב הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה.

7.7 היזם מצהיר בזה, כי ידוע לו, שתשלום הוצאות הפיתוח וכל תשלום אחר על פי חוזה זה, הינם בנוסף לתשלומים לרמ"י על פי החוזה בגין הקרקע ולכל תשלום אחר על פי תנאי המכרז וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחייבים אחרים לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין.

#### **8. היזם ורמ"י:**

8.1 הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע הרשות המקומית לרמ"י על ההפרה, ובמקרה כזה תהיה רמ"י רשאית לבטל את זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או לבטל ההקצאה בפטור ממכרז, ולהימנע מחתימת חוזה בגין הקרקע – או לבטל את החוזה בגין הקרקע עמו במידה שכבר נחתם.

8.2 חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, חוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו תודיע רמ"י לרשות המקומית, כי אין עוד ליזם זכויות במגרש.

8.3 מבלי לפגוע באמור ביתר תנאי חוזה זה, מוסכם בזה כי הרשות המקומית תהיה זכאית לבקש מרמ"י להימנע מחתימת חוזה בגין הקרקע עם היזם במקרה הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם עפ"י חוזה זה.

8.4 היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה בכל מקרה בו תפעל לביטול החוזה בגין הקרקע וחווה זה עקב הפרת חוזה זה ע"י היזם. בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו רמ"י ו/או הרשות המקומית זכאים לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 11 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות וסעד נוספים העומדים לרשות המקומית ולרמ"י כלפי היזם על פי חוזה זה ועל פי כל דין.

8.5 השבה כלשהי של הוצאת פיתוח ליזם, במקרה שיהיה זכאי להחזר כזה, תבוצע כנגד קבלה שימציא היזם לרמ"י.

אם שילם היזם לרמ"י חלק מהוצאות פיתוח וקיבל בגינן חשבונית מס, יושב אותו חלק של הוצאות אלה על פי קביעת רמ"י וזאת כנגד חשבונית מס שימסור היזם לרמ"י.

8.6 היזם מצהיר כי ידוע לו שביצוע התחייבויותיו עפ"י חוזה זה ואישור הרשות המקומית על ביצוען, מהווה תנאי מוקדם לקבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית לגבי המבנה.

8.7 ידוע ליזם כי אחריות לביצוע עבודות הפיתוח מוטלת על הרשות המקומית, וכי הוא לא יבוא לרמ"י בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין, ובלבד שרמ"י קיימה את מלוא התחייבותיה בהסכם בין רמ"י לרשות המקומית, ובין היתר, העברת הוצאות הפיתוח לרשות המקומית.

## 9. תשלום בגין עבודות חשמל ותקשורת

9.1 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו ע"י חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים, כפי שיידרשו על ידה עפ"י תעריפיה ותחשיביה וזאת במועד שייקבע ע"י חברת החשמל עפ"י המתחייב מהזמנת חיבור החשמל למגרש ע"י היזם. על אף האמור לעיל מתחייב הרוכש לשלם לרמ"י כחלק משאר התשלומים, מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית וזאת על פי הסכום הנקוב בטבלה ועל פי האמור בנספח ד' לחוזה.

רמ"י תעביר את סכום המקדמה לחברת החשמל בצירוף פרטי הרוכש.

בעת הזמנת חיבור חשמל לבית בחברת החשמל על ידי הרוכש תזכה ח"ח את הרוכש בשווי המקדמה בהתאם לתחשיבי ח"ח.

9.2 היזם מצהיר, כי ידוע לו, כי יבוצעו עבודות טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ), באתר ע"י חברת בזק וחברת הטל"כ, וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידם יידרש היזם לשלם לחברת בזק ו/או חב' הטל"כ את התשלומים, כפי שיידרשו על ידן עפ"י תעריפיהן ותחשיביהן ובמועד שייקבע על ידן.

9.3 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין הרשות המקומית ו/או מי מטעמה נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל הטלפון והטל"כ במועדן, כל עוד מילאה היא אחר הנדרש ממנה עפ"י חוזה זה לשם ביצוען, וכן כי אין הרשות המקומית נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

## 10. ערבות בנקאית

10.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם עפ"י תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלום עפ"י החוזה ונספחיו, לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש, לשיפוי ופיצוי רמ"י והרשות המקומית בגין כל נזק לעבודות הפיתוח, לרבות פגיעה ו/או גרימת נזקים לאבני שפה ו/או למדרכות ו/או לכבישים הסמוכים לאתר הבניה שלו, במידה וייגרם כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יתחייב היזם עפ"י תנאי החוזה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם, יפקיד היזם בידי הרשות המקומית, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מסויגת, לטובת הרשות המקומית, צמודה למדד (כשמדד הבסיס הנקוב בה יינו המדד הבסיסי הנזכר בחוזה זה), בסך השווה ל- 5% (חמישה אחוז) מסכום הוצאות הפיתוח לא כולל החיוב בגין מוסדות ציבור, ישן מול חדש ובגין מקדמה להזמנת חיבור חשמל לבית, הנקוב בטבלה.

הערבות תעמוד בתוקפה עד המועד בו יציג היזם לרשות המקומית אישור אכלוס למבנה, שיוקם על ידו במגרש. מועד פקיעת הערבות שתופקד בידי הרשות המקומית יהיה 3 שנים ממועד ההכרזה על זכיית היזם במגרש. לא התקבל אישור אכלוס למבנה בתוך 3 שנים כאמור, יאריך היזם את מועד תוקף הערבות 60 יום לפחות לפני מועד פקיעת הערבות עד למועד הצפוי לקבלת אישור האכלוס. התחייבות זו תמשיך ותחול גם בתום כל תקופה מוארכת של תוקף הערבות.

10.2 נוסח הערבות הבנקאית יהיה תואם את נוסח הערבות הבנקאית המצ"ב כנספח יא' לחוזה זה.

10.3 הרשות המקומית תהא זכאית לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרת חוזה זה ע"י היזם. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל

- מקרה. כמו כן הרשות המקומית תהא זכאית לממש את הערבות במקרה שהיזם לא יאריך את תוקפה במועד כאמור.
- 10.4 כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיו הרשות המקומית ו/או רמ"י זכאים לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק ממנה, בכל מקרה שלפי שיקול דעתם הבלעדי, נגרמו ע"י היזם, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגיעה ו/או הפרעה לעבודות הפיתוח. הקביעה בדבר קיום הנזק או ההפרעה וסיבותיהם, תהיה נתונה בלעדית לרשות המקומית ו/או לרמ"י.
- 10.5 לא יהיה במימוש הערבות בכדי לגרוע מזכות רמ"י ו/או הרשות המקומית לתבוע מהיזם כל תרופה וסעד אחרים ו/או נוספים, העומדים לרשותם עפ"י כל דין, במקרה הפרת חוזה זה ע"י היזם.
- 10.6 כל ההוצאות הקשורות במתן הערבות ו/או הארכתה יהיו על חשבון היזם.
- 10.7 מומשה הערבות הבנקאית, תהיה הרשות המקומית רשאית לדרוש מהיזם להפקיד בידיה ערבות בנקאית חדשה, וכל הוראות החוזה ביחס לערבות הבנקאית יחולו גם ביחס לערבות הבנקאית החדשה.

## **בוטל** 11.

## **שינוי עלויות פיתוח כתוצאה משינוי תכנית מפורטת** 12

ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא תשתנה התכנית המפורטת עקב דרישת היזם או עקב החלטת הרשות המקומית ואישור רמ"י לשינוי, ואם בעקבות השינוי ישתנו הוצאות הפיתוח החלות על המגרש אותו רכש היזם, אזי היזם מתחייב בזאת מראש לשלם לרשות המקומית על פי קביעת רמ"י, תוספת להוצאות הפיתוח הנקובות בחוזה זה, בשיעור שיקבע ע"י רמ"י או סכומים בגובה היטלי הפיתוח לפי תעריף חוקי העזר, לפי הגבוה מבניהם וזאת תוך 30 יום הודעה בכתב מאת רמ"י או מי מטעמו לביצוע התשלום. יובהר, כי הערבות הבנקאית האמורה בסעיף 10 מבטיחה גם התחייבות זו.

## **שונות :** 13

- 13.1 הרשות המקומית תהא זכאית להסב ולהמחות את זכויותיה וחובותיה על פי חוזה זה, כולן או כל חלק מהן, לרשות אחרת, שתקבל על עצמה את התחייבויות הרשות המקומית כלפי היזם – הכל בכפוף לאישור והסכמה מוקדמים של רמ"י.
- 13.2 חוזה זה והוא בלבד מגבש את כל ההסכמות שבין הצדדים, ולא יהיה עוד תוקף לכל מסמך ו/או מצג ו/או פרוספקט ו/או התחייבות ו/או תכנית, שנחתמו ו/או הוצגו ו/או הוחלפו בין הצדדים קודם לחתימת הסכם זה, באם כך נעשה.
- 13.3 לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים.
- 13.4 לא יהיה בכל ארכה, שיהוי, הנחה, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מצידה של הרשות המקומית ו/או מי מטעמה במקרה מסוים, בכדי לגרוע מזכויותיה של הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, המוקנות לה עפ"י חוזה זה ועפ"י דין, או בכדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.
- 13.5 במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו לבין עצמם, תקבע הרשות מקומית מהי ההוראה המחייבת. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו להוראות חוזה בגין הקרקע ו/או נספחיו, תקבע רמ"י מהי ההוראה המחייבת. קביעת הרשות המקומית ו/או רמ"י, בנסיבות כאמור לעיל, תחייב את היזם לכל דבר ועניין.
- 13.6 למעט אם נאמר במפורש אחרת בתנאי חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בכל תנאי אחר מתנאי חוזה זה, הרי כל תשלום עפ"י חוזה זה ונספחיו, החל על היזם, אשר ישולם באיחור ע"י היזם, יחוייב בריבית פיגורים מיום בו נוצרה העילה לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

13.7 היזם לא יהיה רשאי להסב, להמחות ו/או להעביר לצד שלישי את זכויותיו ו/או התחייבויותיו שבחוזה זה כולן או מקצתן, אלא בהסכמה בכתב ומראש של הרשות המקומית ושל רמ"י.

13.8 כתובות הצדדים הינן כנוזכר במבוא לחוזה. הצדדים יודיעו איש לרעהו ללא דיחוי על כל שינוי בכתובותיהם הנ"ל. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לפי כתובת מהכתובות הנקובות במבוא, תיחשב כהודעה שנתקבלה ע"י הנמען בתוך 3 ימי עסקים מהישלחה בדואר רשום.

### ולראייה באו הצדדים על החתום,

היזם:

הרשות המקומית ע"י:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
ראש המועצה

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
גזבר המועצה

\_\_\_\_\_  
חשב מלווה

\_\_\_\_\_  
חותמת המועצה

שימו לב- למועצה המקומית באר יעקב מונה חשב מלווה מטעם משרד הפנים; התחייבות כספית זו תחייב את המועצה רק אם נחתמה על ידי החשב המלווה; ללא חתימת החשב המלווה לצד יתר מורשי החתימה במועצה, אין להסכם זה תוקף מחייב כלפי המועצה והוא בטל (void)

### אישור חתימת היזם

אני החתום מטה, -עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר כי זיהיתי את החותמים המהווים את "היזם" כהגדרתו בחוזה, לפי תעודות הזיהוי שלהם, וכי חתמו על החוזה ונספחיו בנוכחותי.

שם המאשר: \_\_\_\_\_ תפקידו: \_\_\_\_\_ חתימת המאשר: \_\_\_\_\_

### רשימת נספחים:

נספח א' – תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי הרשות המקומית.  
נספח ב' – תנאים מיוחדים.

נספח ד' - מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל.

נספח ו' 1 - אישור הרשות המקומית לרמ"י בדבר חתימת חוזה תשתית על ידי היזם וקבלת ערבות בנקאית.

נספח ו' 2 - אישור רמ"י לרשות המקומית בדבר חתימת חוזה בגין הקרקע בין היזם ורמ"י ותשלום הוצאות פיתוח.

נספח ז' – הודעה על קבלת מגרש מסומן.

נספח ח' – אישור על קבלת מגרש מסומן.

נספח יא' - נוסח ערבות בנקאית על פי סעיף 10 לחוזה.

**נספח א' – עבודות הפיתוח בשטחים הציבוריים, שיבוצו ע"י הרשות המקומית**

1. הכנת תכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של התשתיות הציבוריות.
2. תיאום עם חברת החשמל ביחס לתכנון וביצוען של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו ע"י חברת החשמל. לרשות המקומית לא תהא כל אחריות לעבודות שתבצע חברת החשמל.
3. ביצוע עבודות עקירת ו/או העתקת עצים, חישוב ועבודות עפר בחלק מהשטחים הציבוריים בתחומי התכנית.
4. מובהר ליזם כי הרשות המקומית תהיה רשאית לבצע עבודות עפר חלקיות בשטח המגרש לצורך שימוש בחומר והעברתו לשטחים הציבוריים וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי של הרשות המקומית.
5. סלילת כבישים וביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או מאספלט, עפ"י התכניות בדרכים הציבוריות.
6. הרשות המקומית תבצע לפי שיקול דעתה הבלעדי קירות תומכים או מסלעות בין המגרשים הנמוכים מהכביש וזאת למגרשים צמודי קרקע בלבד. מובהר בזאת כי לגבי מגרשי בניה רוויה הגובלים עם כביש או שטח ציבורי, כל הקירות התומכים לרבות קירות תומכי כביש ושטחים הציבוריים, יבוצעו על ידי היזם, על חשבונו ועל אחריותו המלאה. על היזם לנקוט בכל הפעולות הנדרשות לאבטחת יציבות הכביש והתשתיות המונחות בו. מובהר בזאת כי כל הקירות תומכים שיבוצעו בגבולות המגרש יחדרו לתוך שטח המגרש. ליזם לא תהא כל טענה ותביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמם.

**7. עבודה סלקטיבית בתוך המגרשים:**

- א. באופן עקרוני, הרשות המקומית לא תבצע עבודות בתוך שטחי המגרשים.
- ב. היזם יבצע כל העבודות הדרושות בתוך שטח המגרש באחריותו ועל חשבונו.
- ג. למרות האמור, בחלק מהמגרשים תבוצע עבודה סלקטיבית בהתאם להחלטת הרשות המקומית ובאישור רמ"י.
- ד. ככל שייבחרו מגרשים שבהם תבוצע עבודה חלקית בתחום עבודות העפר, יחולו הכללים הבאים:
  - 1) בחירת המגרשים תבוצע אך ורק על פי שיקול דעתה הבלעדי של הרשות המקומית (ובאישור רמ"י).
  - 2) העבודה תוגבל לביצוע חלקי ביותר (דיקור חלקי של הקרקע).
  - 3) באחריות היזם לבצע קידוחי קרקע, בדיקות קרקע ובמידת הצורך לטפל בדיפון הקיים.
  - 4) על היזם לקחת בחשבון כי עליו לבצע באחריותו ובמימונו את כל עבודות המילוי במגרש על סמך ייעוץ קרקע, בדיקות קרקע והתייעצות עם קונסטרוקטור לגבי אופן ביסוס המגרש.
  - ה. הדגשה ליזם: אין להסתמך על עבודות המילוי והדיקור שבוצעו במגרש, אלא עליו לבצע בדיקה מיוחדת כאמור באמצעות יועצים מטעמו.
  - ו. הבהרה: כל נזק שייגרם למגרש – פיתוח פנים, ביסוס, קירות פיתוח או מבנה הינו על אחריות היזם בלבד

8. הנחת קווי מים וביוב עד גבול המגרש וחיבורם למערכות המים והביוב הציבוריות, חיבור קווי המים למבנה והתקנת מונה מים והתשלום בגינם יחול על היזם בנוסף להוצאות הפיתוח הנקובות בטבלת הוצאות הפיתוח, וישולם לרשות המקומית.
9. התקנת מערכות ניקוז ותיעול בדרכים הציבוריות בלבד.
10. תיאום ביצוע עבודות הכנה לטלפון וטל"כ עד גבולות המגרשים עם חברת בזק וחברת הטל"כ. עבודות הבזק ועבודות התקנת מערכת הטל"כ יבוצעו ע"י חברת בזק וחברת הטל"כ. הזמנת חיבור לבזק ולחב' הטל"כ למגרשים תחול על היזם ועל חשבונו.
11. גומחות לפילרים לרשת החשמל וכן גומחות מגן לתקשורת ולטלוויזיה בכבלים יבוצעו רק במגרשים חד משפחתיים ודו משפחתיים ולא יבוצעו במגרשים של 3 יח"ד ושל בנייה רוויה (אם יידרשו גומחות במגרשים אלה הביצוע ע"י היזמים ועל חשבונם). הגומחות יותקנו בגבולות המגרש וייתכן כי יחדרו לתוך גבולות המגרש. במקרה של חדירה כאמור, לא תהא ליזם כל טענה ותביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית.
12. התקנת רשת תאורת רחוב.
13. פיתוח וגינון בחלק משטחי חיבור פתוחים, על עפ"י תכניות שיאושרו.
14. סימון גבולות המגרש באתר ע"י מודד מטעם הרשות המקומית.
15. הכנת הצעת חלוקה של המגרשים באתר, שתשמש אך ורק כבסיס לבקשות להיתר בנייה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970, ומסירת מפות טופוגרפיות בקנה מידה 1:250, תקפות למצב הטופוגרפי טרם התחלת ביצוע עבודות כלשהן באתר.  
מפות טופוגרפיות עדכניות שיידרשו ע"י וועדות התכנון השונות לצרכי מתן היתרי בניה ו/או לצרכים אחרים, במועדי הביצוע השונים של העבודות יוכנו על ידי מודדים מוסמכים מטעם היזמים בלבד וישולמו על ידי היזמים בלבד. עדכון המפות לאחר מסירתן ליזם, אם יידרש, ייעשה על ידי היזם ועל חשבונו

היזם

הרשות המקומית

**נספח ב' – תנאים מיוחדים**

תמל/1018 ותמל/1018/א	תכנית מס' על שינוייה :
----------------------	------------------------

**פירוט גושים וחלקות**

חלקות בשלמות	חלקות בחלק
_____	_____
_____	_____

מס' מגרש / מתחם :	_____
מדד תשומות הבניה למגורים	מדד בסיס חודש/שנה : יש לרשום את המדד המפורסם בחוברת מכרז השיווק

**הוצאות הפיתוח לתשלום לרמ"י**

_____	סכום כנגד קבלה :
-------	------------------

**התחייבות למועדי ביצוע**

**המועד הקובע** – תאריך הכרזת ועדת מכרזים על הזוכה במכרז או בהקצאת הקרקע.

**מועדים ומטלות פיתוח החלות על הרשות המקומית**

10	חודשים מהמועד הקובע	1. מועד מסירת מפת תיאום תשתיות לצורך תכנון המבנה ליזם תוך
20	חודשים מהמועד הקובע ובכפוף לכך שנחתם חוזה תשתית במועד שנקבע בתנאי המכרז. עד מועד זה יבוצעו מרבית תשתיות שלב א' הכוללות: עבודות עפר, משק תת קרקעי (מים, ביוב, ניקוז וכד'), מצעים ושכבת אספלט ברוחב חלקי. (ובכפוף לאמור בסעיף 6 בחוזה)	2. מועד מסירת המגרש ליזם תוך
20	חודשים ממועד מסירת המגרש ליזם לצורך בניה או 30 יום ממועד סיום הבניה בכפוף לקבלת מכתב מהבונה, לפי המאוחר מבניהם	3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת תעודת גמר תוך
8	תוך 8 חודשים מהמועד שבו לפחות 80% מיחידות הדיור במתחם יקבלו תעודת גמר.	4. מועד השלמת עבודות הפיתוח

**מועדים ומטלות החלות על היזם**

20	חודשים מהמועד הקובע מתחייב היזם לקבל היתר בניה מאושר סופית	1. מועד קבלת היתר בניה מאושר תוך
3	חודשים מקבלת המגרש מאת הרשות המקומית.	2. מועד ביצוע על ידי היזם - קירות תומכים או גדרות היקפיים בגבול המגרש עם השטחים הציבוריים
29	חודשים ממועד קבלת המגרש לצורך בניה.	3. מועד השלמת המבנה וקבלת תעודת גמר

(הערה: המועדים הנקובים לעיל כפופים להסתייגויות המפורטות בנוסח החוזה).

**היזם**

**רשות המקומית**



**נספח ד'**

**נוסח התחייבות לתשלום מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית במגרש**

1. הרוכש מצהיר כי הובהר לו, שבדעת הרשות המקומית להזמין מחברת החשמל באופן מרוכז, את עבודות תשתית רשת החשמל וחיבור המבנים, שייבנו על ידי הרוכשים במגרשים באתר, אל רשת החשמל.
  2. גודל החיבור שתזמין הרשות המקומית בחב' החשמל עבור כל יחידת דיור יהיה 3X25 אמפר.
  3. ידוע לרוכש כי תכנון רשת החשמל וביצועה נעשה על ידי חברת החשמל.
  4. ידוע לרוכש כי בין היתר מתקינה חברת החשמל ארונות מונים (פילרים) בתחום המגרשים, ארונות המונים עשויים לכלול מונה אחד או שני מונים או יותר וזאת על פי קביעתה הבלעדית של חברת החשמל ותכניותיה.
  5. רוכש שיזכה במגרש ישלם לרמ"י מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית ורמ"י יעביר את סכום המקדמה במרוכז לחברת החשמל.
  6. סכום המקדמה הינו על פי המפורט מטה.
  7. ידוע לרוכש כי העלות הכוללת של הזמנת חיבור חשמל לבית מותנית בגודל החיבור שיבחר היזם / הרוכש.
  8. הרוכש יפנה לחברת החשמל לאחר שקיבל טופס 4 מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לצורך הזמנת חיבור החשמל ויודיע לחברת החשמל את פרטי המגרש בו זכה וגודל החיבור המבוקש.
  9. חברת החשמל תערוך תחשיב של עלות החיבור, לרבות דמי בדיקה, ותזכה את הרוכש במקדמה ששולמה על ידו הנזכרת לעיל.
  10. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שתחשיב החיוב של חיבור החשמל לבית וסוג ארון המונים נקבע בלעדית על ידי חברת החשמל והרוכש מתחייב כי לא יבוא בכל טענה כלפי הרשות המקומית או כלפי רמ"י בגין גובה התשלום שיידרש לשלם לחברת החשמל או בגין סכום הזיכוי שקיבל כנגד המקדמה ששולמה על ידו.
  11. סכום המקדמה כמפורט במסמכי המכרז.
- הרוכש מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי הרשות המקומית רמ"י או חברת החשמל בגין האמור לעיל.

---

שם הרוכש

ת.ז.

**נספח ו' 1- אישור הרשות המקומית לרמ"י בדבר קבלת הסכם תשתיות וערבות מהיזם**

תאריך: \_\_\_\_\_

מספר מכרז: \_\_\_\_\_

לכבוד :

**מנהלת מרחב מרכז-רמ"י**

הנדון: שם הישוב שם הפרויקט מס' התב"ע מס' פרויקט ברמ"י

**באר יעקב מתחם 1 תמל/1018 ותמל/1018/א**

**אישור**

הננו לאשר בזאת כדלהלן :

המשתכן / היזם :

שם מלא: \_\_\_\_\_

ת.ז. / ח.פ. : \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

אשר זכה במכרז הקרקע במתחם/במגרש/ים מס' \_\_\_\_\_ שבפרויקט הנ"ל,

הפקיד בידי הרשות המקומית חוזה תשתיות חתום על ידו בצירוף ערבות בנקאית.

אין מניעה מבחינתנו כי רמ"י תחתום עם הזוכה על חוזה בגין הקרקע .

חתימת הרשות המקומית על הסכם התשתית וכניסתו לתוקף תהיה לאחר המצאת הסכם בגין

הקרקע חתום ע"י רמ"י.

בכבוד רב,

**רשות המקומית**

**נספח ו' 2- אישור רמ"י לרשות המקומית בדבר חתימת חוזה בגין הקרקע בין היזם לרמ"י.**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד:

**הרשות המקומית- באר יעקב**

מס' מכרז: \_\_\_\_\_

א.נ.

<u>מס' פרויקט</u>	<u>מס' התב"ע</u>	<u>שם הפרויקט</u>	<u>שם הישוב</u>	הנדון:
	תמל/1018 ו- תמל/1018א	מתחם 1	באר יעקב	

**אישור**

הננו לאשר בזאת כלהלן:

המשתכן / היזם:

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

אשר זכה במכרז או בהקצאה בפטור ממכרז במתחם/ במגרש מס' \_\_\_\_\_ שבפרויקט הנ"ל, חתם על חוזה

בגין הקרקע עם רמ"י וכן שילם את כל התשלומים עפ"י תנאי המכרז.

אין מניעה מבחינתנו לחתום עם היזם על חוזה תשתיות.

בכבוד רב,

מרחב מרכז- רמ"י

**נספח ז' – הודעה על קבלת מגרש מסומן**

**לכבוד** \_\_\_\_\_ (היזם) \_\_\_\_\_  
תאריך: \_\_\_\_\_  
(כתובת היזם) \_\_\_\_\_

**הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות (לצורך תחילת בניה במגרש).**

אתר: \_\_\_\_\_

1. הננו להודיעכם כי ביום \_\_\_\_\_ תיערך באתר מסירה של סימון גבולות במגרשכם בפועל ע"י מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.  
הנכם מתבקשים להגיע ביום \_\_\_\_\_ בתאריך \_\_\_\_\_ בשעה \_\_\_\_\_ מקום המפגש \_\_\_\_\_ במטרה לקבל את סימון המגרש במועד, הכול בהתאם לחוזה הפיתוח שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.
2. ידוע לך כי במידה ולא תופיע לסימון ולמסירת המגרש בתאריך הנקוב לעיל, יראו אותך כמי שהמגרש המסומן נמסר לידך במועד שנקב בהודעה זו וכי לא תהיה לך כל טענה ו/או דרישה בעניין זה כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י.
3. שאלות הקשורות בעניין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר \_\_\_\_\_ בטל': \_\_\_\_\_

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
(הרשות המקומית)

**נספח ח' – אישור קבלת מגרש מסומן**

**לכבוד:**

**מועצה מקומית באר יעקב**

**הנדון: אישור על קבלת תחומי מגרש מס' \_\_\_\_\_ ותשתיות מבוצעות**

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ נפגשתי עם מודד מוסמך מר \_\_\_\_\_ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל ע"י קביעת יתדות.
2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול המגרש והמפורטות להלן: (הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

תא ביוב או קצה צינור ביוב אליו אני אמור לחבר את המגרש לביוב הציבורי.	
זקף מים אליו אחבר את חיבור המים הביתי.	
גומחות מגן מבטון אשר אליהם אני מתחייב לבצע את החיבורים המתאימים.	

3. בדקתי את סימון הגבולות ומצאתיו תקין ותואם את שטח המגרש ואני מוותר בזאת על כל טענות ו/או תביעות בגין סימון גבולות המגרש.
4. אני מאשר בזאת כי האחריות לחידוש המדידות ככל שיידרשו לרבות לצורך הגשת הבקשה להיתר בניה תחול עלי ועל חשבוני.
5. אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי לתקינותן על פי תנאי החוזה.

חתימת היזם

חתימה ותאריך

ת.ז.ח.פ.

שם מלא

הצהרת המודד

הנני מצהיר בזאת כי היזם/משתכן קיבל ממני את סימון המגרש ואת התשתיות הקיימות וחתם בפני על מסמך זה.

חתימה ותאריך

מס' רישיון

שם המודד

נספח יא' – נוסח ערבות בנקאית

תאריך: \_\_\_\_\_

אתר: \_\_\_\_\_

מגרש מס': \_\_\_\_\_

**לכבוד**

מועצת באר יעקב

(להלן: "הרשות המקומית")

**הנדון: ערבות בנקאית מספר \_\_\_\_\_**

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך \_\_\_\_\_ (להלן: "סכום הערבות"), כשהוא צמוד למדד כמפורט להלן, המגיע או עשוי להגיע לכם מאת: \_\_\_\_\_ (להלן: "החייב") בקשר עם חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (להלן: "החוזה") שנחתם בין החייב לבין הרשות המקומית.

לצרכי ערבות זו - למונח "מדד" משמעות:

מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, כולל אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשלתי אחר וכן כולל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

אם יתברר שהמדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש") עלה לעומת המדד בגין חודש \_\_\_\_\_ (להלן: "המדד היסודי") אזי, יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי (להלן: "סכום הערבות המוגדל").

למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך ממנו, לא יחול כל שינוי בסכום הערבות.

אנו נשלם לכם מפעם לפעם, מיד עם קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום בגבול סכום הערבות המוגדל, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה תשלום מהחייב, ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לשלמו על -פי כל דרישותיכם גם יחד, לא יעלה על סכום הערבות המוגדל.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_.

כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להגיע בכתב למשרדי הסניף החתום מטה שמענו הוא \_\_\_\_\_ לא יאוחר מאשר בתאריך פקיעת תוקף הערבות, בשעות שבהן הסניף הח"מ פתוח לקבלת קהל. דרישה שתגיע אלינו לאחר המועד הנ"ל, לא תיענה. אנו מתחייבים לשוב ולהאריך תוקף הערבות על פי דרישתכם בכתב.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

בכבוד רב,

בנק: \_\_\_\_\_

סניף: \_\_\_\_\_

הנחיות לצורך עריכת הערבות:

- המדד היסודי – המדד המפורסם בחוברת מכרז שיווק המגרש/ים.
- סכום הערבות שיירשם יהיה בשיעור של 5% מסך הוצאות הפיתוח הנקוב בטבלת ההוצאות לא כולל חיוב בגין מוסדות ציבור, ישן מול חדש ומקדמה לחשמל.
- מועד פקיעת הערבות שיירשם יהיה 3 שנים קלנדריות מתאריך הכרזת רמ"י בדבר זכיית היזם במגרש.

## **נספח ו-2**

# **מכתב הרשות המקומית ו/או תאגיד המים**

י"ז כסלו תשפ"א  
03 דצמבר 2020

נוסח מכתב קיזוז אגרות והיטלים

לכבוד  
מנהל מרחב עסקי מרכז  
רשות מקרקעי ישראל

הנדון: מועצת באר יעקב, תמל/1018 ועדכונה תמל/1018/א (מתחם 1)- אישור  
קיזוז אגרות והיטלים.

הואיל ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") תממן את עבודות הפיתוח אשר עליהן התחייבה והן באחריות המועצה באר יעקב (להלן: "המועצה"), בכפוף לאמור בהסכם רמ"י והמועצה;

והואיל ומי שיזכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות רמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים"), יחויב לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח אותן מימנה ו/או תממן רמ"י (להלן: "הוצאות הפיתוח");

אי לכך מתחייבת המועצה לקזז את מלוא היטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה שלהלן:

שיעור קיזוז של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה	שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע	אגרה/ היטל
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היטל סלילת כבישים
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היטל סלילת מדרכות
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היטל תיעול
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היטל פיתוח גינות ציבוריות (שצ"פ)
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היטל הנחת צנרת
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היטל ביוב



תל און • גנופה • ביר



הערות –

- התחייבות זו של המועצה תקפה גם לאישור עתידי של חוקי עזר למועצה או גביית היטלי פיתוח אם ייכנסו לתוקפם ככל שיהיו כאלה.
- האישור האמור לעיל יחול על זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התוכניות שבנדון. בגין זכויות שיתוספו לרבות במסגרת הקלה או שינוי התוכנית ייגבה היטל מלא ללא קיזוז או הוצאות פיתוח בהתאם לנקבע בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (יזם).
- המועצה / הוועדה המקומית לתכנון ובניה תגבה כל אגרה או היטל חוקי אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת חיבור מונה, ואגרות בניה כדין

**מועצה מקומית  
באר יעקב**

מועצה מקומית באר יעקב  
דניאל אורן, ראש  
גזבר

גזבר מועצת באר יעקב

9/12/2020

**מועצה מקומית  
באר יעקב**

ראש מועצת באר יעקב

איילנית הומינר עו"ד  
מ.ר. 51981  
יועצת משפטית  
מועצה מקומית באר יעקב

אני הח"מ איילנית הומינר עו"ד  
מ.ר. 51981  
יועצת משפטית  
מועצה מקומית באר יעקב  
כי הי"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם המועצה על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר **ניסים גוזלן**, ראש מועצת באר יעקב. מר **דני אורן**, גזבר מועצת באר יעקב. מר \_\_\_\_\_, חשב מלווה.

כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות המועצה על פי מסמך זה התקבלו כדין.

איילנית הומינר עו"ד  
מ.ר. 51981  
יועצת משפטית  
מועצה מקומית באר יעקב

תאריך 9/12/2020 חתימת עו"ד \_\_\_\_\_

6/12/20  
איילנית הומינר, עו"ד  
מ.ר. 51981  
יועצת משפטית  
מועצה מקומית באר יעקב



# נספח ז'

## נוסח ערבות לקיום הצעה

לכבוד  
רשות מקרקעי ישראל  
מרחב מרכז

אדוניים נכבדים,

הנדון: ערבות מס' \_\_\_\_\_

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ ש"ח (ובמילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת \_\_\_\_\_ (שייקרא להלן - "החייב") בקשר עם מכרז מס' מר/32/2020 למתחם מס' \_\_\_\_\_.

נזכה חשבונכם בבנק ישראל מספר 8 8478 00 03 1.317 מיד אך לא יאוחר משבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה, עד לתאריך 22/07/2021 ועד בכלל. וכל דרישה על-פיה צריכה להגיע בכתב לידי משרד החתום מטה שמענו הוא: \_\_\_\_\_.

מודגש בזה כי דרישה "בכתב" כאמור לעיל אינה כוללת דרישה שתגיע לבנק/חברת ביטוח באמצעות פקסימיליה, מברק או כל אמצעי אלקטרוני אחר וזו לא תחשב כ"דרישה" בהתאם לכתב ערבות זה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או הסבה.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_ בנק/חברת ביטוח

# נספח ח'

## קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה

## קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה

חסר דיור

בתוספת זו, "יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או ילדיהם שטרם מלאו להם 21, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

יחיד או תא משפחתי שהגדרתם בתוספת זו, שאין ולא היו להם ו/או למי מיחידיהם, זכויות כלשהן בדירה או בחלק מדירה, בחלק שעולה על שליש, במצטבר, 3 שנים קודם למועד הנפקת הזכאות ולמועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת כמפורט להלן:

- בעלות ו/או חכירה ו/או חכירה לדורות ו/או שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.

- זכות על פי הסכם לבעלות ו/או חכירה ו/או חכירה לדורות ו/או זכות בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה; לעניין זה, זכות על פי ירושה כוללת גם מצב שבו המבקש הסתלק מעיזבון.

- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתוספת זו - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.

- זכויות בדירה בשלבי בנייה.

- זכויות בדירה באמצעות קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים.

אזרח ישראל, כמפורט להלן:

זכאי

יחידים:

- רווק/ה, גרוש/ה, אלמן/נה, מגיל 35 ומעלה;

- נכה בן 21 ומעלה שהוכר כנכה גפיים תחתונות לצמיתות, המחזיק אישור משרד הבריאות שהוא מרותק לכיסא גלגלים לצמיתות ובעל דרגת נכות לצמיתות בשיעור 75% או יותר.

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים, ללא הגבלת גיל;

- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה למשרד הבינוי והשיכון להנפקת תעודת זכאות.

- הורה עצמאי חד הורית, עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

מי שהוא תא משפחתי בהתאם לאחת החלופות לעיל אינו רשאי להגיש בקשה לאישור זכאות כיחיד.

הגשת בקשה שלא בהתאם למצב האישי תביא לשלילת הזכאות, הזכייה וביטול הרכישה.

בנוסף לעמידה בתבחינים שבתוספת זו, וכתנאי לקבלת תעודת הזכאות, על המבקש תעודת זכאות, לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

### תצהיר - חסר קרקע בייעוד מגורים

אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהיר/ים בזה כי - (1) אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידתי/נו זכויות בחלק שעולה על שלישי, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דור, כמפורט להלן: -בבעלות, בחכירה, בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התש"ל"ב-1972. -על פי הסכם פיתוח, הסכם בעלות, הסכם חכירה לדורות, הסכם חכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה. -בנחלה או במשק עזר על פי הסכם, או בכל דרך אחרת כאמור לעיל, או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ. -זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז. -זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

(2) אם יהיה/יהיו בידי/בידתי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידתי, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת אדווה זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע בייעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת נשוא הזכייה. הגדרות:

"יחידתי" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עיהם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

"תא משפחתי" -

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם \_\_\_\_\_ פרטי: \_\_\_\_\_  
מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_  
בן/בת הזוג: \_\_\_\_\_ שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_  
מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

\* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.

**אישור:**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין      מס' רישיון      תאריך      חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_

# נספח ט'

## קריטריונים למשפר דיור



## קריטריונים למשפרי דיור

חסר דיור

בתוספת זו, "יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, ו/או ילדיו או ילדיהם שטרם מלאו להם 21, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

תא משפחתי כהגדרתם בתוספת זו להלן ו/או מי מיחידיו, או יחיד בן 35 שנים ומעלה, שהוא בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה אשר, תימכר לא יאוחר מ- 12 חודשים מיום מתן אישור לאכלוס הדירה, תעודת גמר, שרכש כדירה במחיר מופחת או שהיה בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה ב- 3 השנים שקדמו למועדת הנפקת הזכאות ולמועד רכישת דירה במחיר מופחת, ומכר אותה קודם לרכישה כאמור.

- בבעלות, בחכירה, בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.
- על פי הסכם בעלות, הסכם חכירה, הסכם חכירה לדורות או בכל דרך אחרת כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתוספת זו - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכויות בדירה בשלבי בנייה.
- זכויות בדירה באמצעות קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים.

הגדרות:

"דירה יחידה": כהגדרתה בסעיף 9(ג1)4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963: "דירת מגורים שהיא דירת היחידה של הרוכש בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א; לעניין הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997), או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה הוא כאמור בסעיף 49(ג3)".

"תא משפחתי":

-זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).

-זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.

-הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

-הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

מי שהוא תא משפחתי בהתאם לאחת החלופות לעיל אינו רשאי להגיש בקשה לאישור זכאות כיחיד.

הגשת בקשה שלא בהתאם למצב האישי תביא לשלילת הזכאות, הזכייה וביטול הרכישה.

בנוסף לעמידה בתבחינים שבתוספת זו, וכתנאי להיות "משפר דיור", מי שהוא בעל זכויות בדירה, עליו לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

**תצהיר - חסר קרקע בייעוד מגורים**

אני/אנו החתום/החתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה, מצהיר/ים בזה כי -  
 אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו זכויות, בחלק שעולה על שלישי, במצטבר, בקרקע המיועדת  
 למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:  
 -בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.  
 -זכות על פי הסכם פיתוח/הסכם לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה,  
 נאמנות וכיוצא בזה.  
 -זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או  
 מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.  
 -זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.  
 -זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.  
 הגדרות:

"יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים  
 עימו/עיהם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;  
 "תא משפחתי" -

-זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).  
 -זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר  
 דיור.

-הורה עצמאי חד הורית/ עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא  
 בחזקתו.

-הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_

מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

בן/בת הזוג: שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_

מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

\* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.

**אישור:**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_  
 ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת  
 וכי אם לא יעשה כן יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונית הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה  
 בפני.

שם מלא של עורך הדין      מס' רישיון      תאריך      חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_

# נספח י'

## תקנוני התכנית ותשריטי המגרשים

1/4000301139

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

### הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1018

צריפין, מתחם 1

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים

מינהל התכנון  
 הועדה למתחמים מועדפים לדיור  
 18-12-2016  
 נתקבל

מינהל התכנון  
 החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור  
 (הוראת שעה), התשע"ד, 2014  
 הועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום:  
 10/10/2016  
 לאשר את התוכנית  
 יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור

**דברי הסבר לתכנית**

מתחם מחנה צריפין הינו חטיבת קרקע בשטח של כ 5000 דונם הנמצאת מערבית לכביש 44, ממזרח לעיר ראשון לציון, דרומית לדרך הרצוג וצפונית לכביש 4313. התכנית כוללת את שטח מחנות צריפין המתפנים ושטחים נוספים.

מתחם 1 הינו חלק מתכנית שלד לפינוי מחנה צריפין. המתחם בשטח של כ- 432 דונם כולל מחנות צבא הצפוניים להתפנות עד לשנת 2020 ושטחים פתוחים / פנויים.

התכנית משתלבת בפיתוח המגורים בצפון באר יעקב ומשלימה אזורי תעסוקה קיימים הסמוכים לדרך 44. התכנית תתרום להיקף ומיגוון היצע התעסוקה והמגורים של המועצה המקומית באר יעקב בהתאמה לתכנית השלד ותכנית המתאר של באר יעקב

עקרונות התכנון:

1. יצירת מתחם מגורים אטרקטיבי לפלח תושבים רחב (ותיקים וזוגות צעירים), בהיקף של 3700 יח"ד.
2. ה"בלוקים" העירוניים נגזרים מרשת הדרכים של תכנית השלד בגודל משתנה / מקורב של 150/150 ובשטח של כ- 20 ד' כ"א.
3. רשת ירוקה משלימה, מקשרת בין המתחמים / מבניים ומבני הציבור ברקמת שדרות, גנים ושבילים.
4. מבני ציבור קטנים מסוג גנים, מעונות, מועדונים וכיו"ב ממוקמים ומשולבים במרכז "בלוק" המגורים.
5. שדרה ירוקה - כביש שדר' עקלתוני קיים. אימוץ תוואי דרך קיים, כולל שוליו הירוקים והסבתו ל"דיאגונל" הרובעי- ציר פנים מתחמי המחבר בין המתחמים אל הפארק והמעטפת הירוקה.
6. ככר מרכזית - במפגש השדרות (דרך 8 השדרה הירוקה ה"דיאגונל" ודרך 3).
7. שימור עצים, חורש ושדרות.
8. בינוי לגובה המשולב עם בניה מרקמית, חניה תת קרקעית, שטחים פתוחים, ציבוריים ופרטיים לשימוש הדיירים ותושבי הסביבה.
9. שדרה מרכזית- דופן מרקמית לשימושי מסחר בקומת הקרקע.
10. מעטפת ירוקה- דופן מגדלית משולבת מרקמי.
11. חזית מסחרית לאורך דרך מס' 8, סביב הככר המרכזית ובעומק השדרה הירוקה וכביש השדרה הקיים.
12. התכנית כוללת בגבולותיה, מענה לצרכי הציבור המקומיים כגון מעונות, גני ילדים, גני משחק וכל צרכי החינוך היסודי והעל יסודי.

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	צריפין, מתחם 1
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	תמל/ 1018
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ארצית
		לפי סעיף בחוק	
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

185821 קואורדינאטה X

651281 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלק משטח מחנות צריפין ושטחים פתוחים / פנויים נוספים, צפונית לכביש 4313

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר יעקב - חלק מתחום הרשות: באר יעקב

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4221	מוסדר	חלק	11, 14, 109-110	
4233	מוסדר	חלק	3-12, 16-19, 21-22, 58, 60-61, 63, 65, 67-70, 74-75	13-14, 23-25, 30-40, 42, 53, 62, 66
4234	מוסדר	חלק	14, 28, 32	1, 5-8, 13, 15, 27, 29-31
4239	מוסדר	חלק	12	4, 10-11
4244	מוסדר	חלק		9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 23 /א/ 4	שינוי	גריעת קו רק"ל	6121	4338	12/08/2010
תמא/ 35	כפיפות	קביעת צפיפות בניה גבוהה מהקבוע בתמ"א/35 בהתאם לסעיף 12.2.2(3)	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 3 /21	שינוי	שינוי מהוראות תמ"מ 21/3 לעניין אישור התכנית בולנת"ע	5236	284	12/11/2003



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית כן / לא	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך עריכה	עורך המסמך	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
לא	תשריט מצב מוצע			אלי פירשט	1	1:1250	מחייב	הוראות התכנית
לא		24/11/2016	01/05/2016	מוקי שפר	76		מנחה	חוות דעת סביבתית מוצע
לא	נספח מנחה לעבודת הצוות המלווה	24/11/2016	01/11/2016	אלי פירשט	3		מנחה	תנאים למתן היתרי בניה
לא	נספח בינוי- גיליון.	17/05/2016	28/03/2016	יאיר קורנברג	1	1:1250	מנחה	בינוי
לא	פרשה טכנית- מילולי.	17/05/2016	28/03/2016	יאיר קורנברג	9	1:1	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - גיליון	30/11/2016	18/10/2016	אלי פירשט	1	1:1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מבנים להריסה	24/11/2016	01/11/2016	אלי פירשט	1	1:1250	מחייב	הריסות ופינויים
לא	נספח מגבלות בניה - גיליון.	19/04/2016	03/12/2015	אלי פירשט	1	1:1250	מחייב	מגבלות בניה לגובה
לא	נספח מיס- גיליון.	17/05/2016	28/03/2016	יאיר קורנברג	8	1:2500	מנחה	מיס
לא	פרשה טכנית - מילולי.	17/05/2016	28/03/2016	יאיר קורנברג		1:1	מנחה	מיס
לא	נספח מתחמי תכנון - גיליון.	24/11/2016	01/11/2016	אלי פירשט	1	1:1250	מחייב	מתחמי תכנון
לא	נספח ניקוז- גיליון.	16/05/2016	24/04/2016	אלי קוגלר	1	1:1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז כללי למתחמים	17/05/2016	11/05/2016	שאול גבירצמן	1	1:2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז כללי מתחמים	17/05/2016	11/05/2016	שאול גבירצמן	25	1:1	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי גיליון 1	29/11/2016	18/10/2016	איתן עדן	1	1:1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי גיליון 2	24/11/2016	18/10/2016	איתן עדן	1	1:500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח זיהום קרקע חלק 1	17/05/2016	01/05/2016	מוקי שפר	22	1:1	מנחה	סקר איכות קרקעות
לא	נספח זיהום קרקע חלק 2	17/05/2016	01/05/2016	מוקי שפר	26	1:1	מנחה	סקר איכות קרקעות
לא	נספח זיהום קרקע חלק 3	17/05/2016	01/05/2016	מוקי שפר	23	1:1	מנחה	סקר איכות קרקעות
לא	נספח פרוגרמה.	15/05/2016	01/05/2016	משה כהן	1	1:1	מנחה	פרוגרמה לשטחי בינוי

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות								
התכנית								
לא	נספח עצים בוגרים - טבלה	19/05/2016	איתמר בן שדה	13/06/2013	18	1:1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - גיליון 01	15/12/2016	איתמר בן שדה	26/12/2015		1:1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - גיליון 02	15/12/2016	איתמר בן שדה	26/12/2015		1:1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	בה"ת צריפין	18/05/2016	מיכל זיו גלעד	01/12/2015	73	1:1	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - גיליון.	15/12/2016	אלי קוגלר	29/11/2016	2	1:1250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר - יעודי	18/05/2016	ברנרד גטניו	03/05/2016	1	1:2500	רקע	מצב מאושר

י. קרקע.

כל מסמכי התכנית 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 המשרטים יגברו המשרטים.



## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	03-7632279	03-7632123	125	03-7632132	125	דרך בגין	תל אביב- יפו	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	סוג	רשות מקרקעי ישראל

### 1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
meyda@land.gov.il	03-7632279	03-7632132	125	דרך בגין	תל אביב- יפו	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	02-6208427	02-6208422	216	יפו	ירושלים	רשות מקרקעי ישראל	רשיון	שם	סוג
								רשות מקרקעי ישראל	בעלות מדינה

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי העניין בקרקע הם רשות מקרקעי ישראל ואחרים.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
arch@mazor-first.com	03-5628033	03-5628022	67	(1)	תל אביב- יפו	אדם מזור אלי פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	24086	אלי פירשט	סוג	עורך ראשי

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ita98s@yahoo.com	052-8246804	052-8246804	98	משעול הפרדסים	כפר ויתקין	תכנון מקום בנוף	19846	איתמר בן שדה	סוקר עצים	אדריכל נוף
office@malin-eng.com	03-5235558	03-9409400	164	ביאליק	רמת גן	מלין מהנדסים בע"מ	570	ברנד גטניו	מודד	מהנדס
orenb@data-map.com	03-7632132	03-7541000	67	הירקון	בני ברק	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות				
pgl@pgl.co.il	03-7914112	03-7914111	43	העליה השניה	אזור	פי.גיי.אל בע"מ		מיכל זיו גלעד	יועץ תחבורה	פרוגרמה
office.keshet@gmail.com	02-6253417	02-5001522	1	בן יהודה	ירושלים	קשת		משה כהן	יועץ	פרוגרמה
eden@actco.m.co.il	03-6836712	03-6836712	2	הלה טוני	תל אביב-יפו	איתו עדן אדריכלי נוף	75672	איתן עדן	יועץ נופי	אדריכל נוף
mahodta@mahod.co.il	03-6251187	03-6251188	65	אלון יגאל	תל אביב-יפו	מה"ד הנדסה סירקין-בוכנר-קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	53847	אלי קוגלר	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה
office@sbk-eng.co.il	03-9239004	03-9239003	14	אימבר (2)	פתח תקוה	סירקין-בוכנר-קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	35422	יאיר קורנברג	יועץ תשתיות	מהנדס תנועה
muki@eshl.co.il	02-6427103	02-6427729	34	הנטקה	ירושלים	לשם שפר איכות סביבה		מוקי שפר	יועץ	עורך סקר הסטורי

(1) כתובת: בנין B.

(2) כתובת: רחוב אימבר 14 קריית אריה פתח תקוה.

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בלוק	מתחם תכנון ע"פ המסומן בנספח מתחמי תכנון
בניה מרקמית	ק+3 קומות עד ק+7 קומות
דירות גן	יחיד צמודות קרקע שהן חלק מבניין משותף
מגדלים	ק+9 קומות עד ק+22 קומות
רחוב משני	רחובות ברוחב 16 מ' עם מיתון תנועה
רחוב ראשי	רחובות ברוחב של מעל 20 מ'

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ- 3700 יחידות דיור הכוללת מבני מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים. כמו כן התוויית מערכת דרכים חדשה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משטח חקלאי, עכשיו בשימוש כמחנה צבאי, לייעודים הבאים: מגורים די, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת, מעברים להולכי רגל, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וכן דרך לביטול.

קביעת שימושים לכל ייעוד קרקע.

קביעת הוראות לבינוי, עיצוב ופיתוח מפורט.

קביעת הוראות בנייה להקמת שכונת המגורים מתוכן כ- 740 יחידות דיור קטנות ובנוסף כ- 286 יחיד מיוחד.

קביעת תוואי דרכים חדשות, מיקומן ורוחבן.

קביעת הוראות בניה למבני ציבור ומוסדות ציבור.

קביעת הוראות בניה, הנחיות לעיצוב אדריכלי, התוויית דרכים והוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים נלווים.

קביעת תנאים והנחיות למתן היתרי בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		432.279			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
		מאושר*	למצב המאושר *	מפורט	מתארי
דיור מיוחד (יח"ד)	יח"ד		+286	286	
דיור מיוחד (מ"ר)	מ"ר		+31,460	31,460	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+112,091	112,091	מ"ר עיקרי
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+3,414	3,414	מתוכן 683 יחידות דיור קטנות
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+375,540	375,540	מ"ר עיקרי
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+8,700	8,700	מ"ר עיקרי

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	122, 114
דרך מאושרת	406 - 401
דרך מוצעת	517, 515 - 501
מבנים ומוסדות ציבור	207 - 201
מגורים ד'	132 - 123, 121 - 115, 113 - 100
קרקע חקלאית	901
שביל	828 - 819, 816, 815, 813 - 801
שטח ציבורי פתוח	323 - 315, 313 - 305, 302, 301
שטחים פתוחים ומבנים	708 - 701
מוסדות ציבור	

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דיור מיוחד	122
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	406, 404 - 401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	515, 514, 512 - 509, 507 - 501
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	207 - 201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	132 - 123, 121 - 115, 113 - 100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	828 - 819, 816, 815, 811 - 801
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	318, 316, 313, 310 - 306, 302, 301, 323 - 321
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	708 - 701
דרך /מסילה לביטול	דיור מיוחד	122

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	405 - 401
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	512, 506, 504, 502
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	206
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	128, 127, 113 - 111, 109
דרך /מסילה לביטול	שביל	826, 822
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	323, 312 - 308, 305
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	401
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	511
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	317 - 315, 313, 312, 306, 305
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	513
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	320, 319
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	512 - 509, 505
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	116, 113, 110, 108 - 106, 104, 101
		121, 119
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	821 - 819, 808
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	323, 320, 309 - 307
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	704, 701
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	203, 202
חזית מסחרית	מגורים ד'	116, 113, 110, 108 - 106, 104, 101
		121, 119
מגרש המחולק לתאי שטח	דיוור מיוחד	122, 114
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	118, 116, 112 - 105, 103 - 100
		130 - 123, 119
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	401
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	515
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	316, 315, 313, 305
עיצוב מיוחד	דרך מאושרת	402
עיצוב מיוחד	דרך מוצעת	511, 509, 507
עיצוב מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	204, 202
עיצוב מיוחד	מגורים ד'	116, 107, 104
עיצוב מיוחד	שטח ציבורי פתוח	309, 308
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	401
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	511
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	317 - 315, 312

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
11.37	49,155	דרך מאושרת
88.63	383,147	קרקע חקלאית
100	432,302	סה"כ

**מצב מוצע**

י'עוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	14,581.73	3.37
דרך מאושרת	27,409.89	6.34
דרך מוצעת	57,688.7	13.35
מבנים ומוסדות ציבור	71,404.81	16.52
מגורים ד'	148,158.87	34.27
קרקע חקלאית	345	0.08
שביל	7,667.52	1.77
שטח ציבורי פתוח	83,619.14	19.34
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	21,400.99	4.95
<b>סה"כ</b>	<b>432,276.65</b>	<b>100</b>

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

סוג ישות	שטח במ"ר
אתר עתיקות/אתר הסטורי	312,363.92
דרך /מסילה לביטול	16,822.02
הנחיות מיוחדות	3,988.52
זיקת הנאה למעבר ברכב	441.38
זיקת הנאה למעבר רגלי	6,425.06
מגרש המחולק לתאי שטח	127,932.93
מנהרה/מעבר תחתי	1,019.30
עיצוב מיוחד	10,250.46



## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים ד'

#### 4.1.1 שימושים

- א. מגורים ושימושים נלווים למגורים.
- ב. חנייה, דרכי גישה וזיקת הנאה החדדית למעבר חניה.
- ג. במגרשים בתאי שטח המסומנים בחזית מסחרית תותר קומה מסחרית במפלס הקרקע כולל משרדים ושירותים אישיים.
- ד. מוסד ציבורי לשרות דיירי השכונה, מעון, פעוטון, גן ילדים.
- ה. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל (בהתאם למסומן בתשריט).

#### 4.1.2 הוראות

##### א אדריכלות

1. בנייה מרקמית תהיה לאורך צירי הרחובות והשדרה:
  - ברחובות ראשיים - ישמר רצף בנייה מרקמית לאורך כל צלע המגרש שבחזית הרחוב
  - ברחובות משניים - תשמר בנייה של לפחות 50% מחזית המגרש לרחוב.
2. מגדלים ימוקמו ככל הניתן בפינות המגרשים הסמוכות לצמתים כמסומן בתכנית הבינוי.
3. גובה קומת הכניסה / לובי לא יעלה על 6 מ'.
4. בקומת הקרקע יותרו דירות גן וחצר.
5. גודל יח"ד ממוצעת 110 מ"ר עיקרי.
6. יש להבטיח 20% מהדירות בגודל של עד 80 מ"ר עיקרי, כולל ממ"ד.
7. במבני מגורים מפלס הכניסה הקובעת יהיה מוגבה עד 1 מטר ממפלס הרחוב, הגבהה מעבר למפלס זה תחשב סטייה ניכרת מתכנית.

##### ב הוראות בינוי

- סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי
- לאורך דרך מס' 8 תהיה קולונדה המשכית ככל הניתן בעומק 3 מ' וגובה מקסימלי של 6 מ' בקו בנין 0 מ'.

##### ג חניה

1. החניה למגורים כולה תהיה תת-קרקעית.
2. תותר הקמת חניונים במרתף, בקו בנין "0" בכל הצדדים.
3. בחלקים החורגים מקונטור הבניין העילי יובטח כיסוי אדמה של 1.3 מ' לפחות, לצמחייה ונטיעות.
4. רישום זיקת הנאה החדדית למעבר לחניה בין המגרשים למגורים, לשטחי ציבור ובינם לבין עצמם, ככל הנדרש.
5. בכל מגרש יתוכננו חניות אורחים בהיקף של 10% ממספר יח"ד במגרש. מענה לחניות אורחים נוספות ינתן במסגרת החניה על הרחוב.
6. מספר מקומות החנייה למגורים יקבע ע"פ תקן החניה הארצי שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.
7. חלחול מי נגר ראה פרק 6 סעיף 6.3.
8. מענה לחניות שטחי המסחר ינתן במסגרת החניה על הרחוב.

##### ד מסחר

<b>מגורים ד'</b>	<b>4.1</b>
<b>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</b>	
<p>1. שטחי המסחר יהיו בקומת הקרקע בחזית הבניינים כמסומן בתשריט, תותר קומת גלריה בשטח נוסף לעקרי, של לא יותר מ 40% משטח הקומה העיקרית.</p> <p>2. תרשם זיקת הנאה, ככל הנדרש, במפלס הכניסה למסחר ותפותח בשילוב עם המעבר הציבורי.</p> <p>3. לאורך דרך מס' 8 קומת המסחר תהיה עם קולונדה בעומק 3 מ' בקו בנין - אפס, בגובה מקסימלי של 6 מ'. קומות המסד 1-3 יהיו בקו בניין "1" והקומות מעליהן בקו בניין 4.</p> <p>4. מפלס הכניסה לקומת המסחר יהיה במפלס מדרכת הרחוב.</p> <p>5. מענה לחנייה למטרות מסחר ושירות ינתן במסגרת החניון, באופן שמתקיימת הפרדה בין השימוש למסחר והשימוש למגורים ונמנעת הפרעה הדדית בין שני השימושים.</p>	

<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>ה</b>
שטחים פתוחים פרטיים ימוקמו, בעיקר, בעורף המגרשים כמסומן בנספח הבינוי	

<b>דיור מיוחד</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
דיור מיוחד על כל סוגיו לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים ואוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים, בבעלות ניהול משותף. בכפוף להוראות להלן.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>אדריכלות</b>	<b>א</b>
<p>א. גודל דירה לא יעלה על 75 מ"ר כולל.</p> <p>ב. לא ניתן לאחד דירות. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו כי לא ניתן לאחד דירות.</p> <p>ג. לא תותר מכירת יחידות דיור בדיור המיוחד.</p>	

<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>א. מגרשים 205,206 ו-201 ישמשו עבור מבנים לצורכי חינוך כלל עירוניים ואזוריים כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים של דת, תרבות, חברה, ספורט, רווחה ובריאות כשימוש משני.</p> <p>ב. מגרש 204 ישמש עבור מבנים לצורכי תרבות קהילה ודת כלל עירוניים ואזוריים כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של חינוך, ספורט, רווחה ובריאות כשימוש משני.</p> <p>ביתר המגרשים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיפים א ו-ב וכן מבנים לצרכי ספורט, שיטור קהילתי, תחנות לכיבוי אש, בריאות, רווחה, מחסני חירום, דיור ציבורי לקשישים ומעון לאנשים עם מוגבלויות, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>ג. חניון ציבורי תת קרקעי</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
<p>א. תותר תכסית של עד 60% ולא פחות מ-40% עבור מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. בתאי שטח 201-202, 203-204, ידרש רצף בנוי של 50% לפחות מחזית המגרש הפונה לרחוב</p>	

**מבנים ומוסדות ציבור**

**4.3**

הראשי על קו הבניין (תא שטח 204 - 202 לדרך 3 ותא שטח 201 לדרך 8).  
 ג. בתאי שטח 250, 270, 201, 206, תותר בניית מספר בניינים בכל מגרש, תותר בנייתו של בניין או בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים.  
 ד. חניה עילית ותאפשר רק לרכב שירות, החניות הנדרשות למוסדות הציבור יהיו תת קרקעיות.  
 ה. במבנה קיים בתא שטח 204, יעשה שימוש חוזר לצרכי ציבור למטרות כמו מתנייס, מועדון, ספרייה, מרכז יום וכדומה.  
 ו. על אף האמור לעיל, תותר הקמת מסופי תח"צ זמניים (תחנה לחניית אוטובוסים, להעלאת נוסעים והורדתם לרבות חדר נהגים ושירותים) שיפעלו עד להקמת מסוף התחבורה הקבוע במרחב בשטחי ציבור אשר גודלם מעל 5 דונם ומרוחקים ככל הניתן ממגרשים המיועדים לשימושים רגישים כגון למוסדות חינוך ומגורים.

**קרקע חקלאית**

**4.4**

**4.4.1 שימושים**

ללא שינוי מתכנית מאושרת.

**4.4.2 הוראות**

**שטח ציבורי פתוח**

**4.5**

**4.5.1 שימושים**

א. שבילים להולכי רגל, שביל אופניים, דרכים וחניות לשימושי האזור.  
 ב. מגרשי משחקים.  
 ג. בתי שימוש ציבוריים.  
 ד. מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחקים.  
 ה. מתקנים הנדסיים.  
 ו. תשתיות תת קרקעיות.  
 ז. בתאי שטח 307-311 (שצ"פ ה"דיאגונל")  
 (1) כל השימושים המותרים בסעיפים א-ו.  
 (2) כיכר עירונית כמפורט בפרק 6, סעיף 6.10 : הנחיות מיוחדות, עיצוב מיוחד.  
 (3) שטח סחיר בשטח של לא יותר מ 5% מגודל המגרש המיועד לשצ"פ.  
 ח. בתאי שטח 301, 302, 312, 318, 319, 320, 305, 315, 313, 306, 317, 316  
 (1) כל השימושים המותרים בסעיפים א-ו.  
 (2) מגרשי ספורט.  
 (3) מקלטים ושירותי חירום ציבוריים.  
 ט. בתאי שטח 318, 320 :  
 (1) כל השימושים המותרים בסעיפים א-ו.  
 (2) חניה תת קרקעית.  
 י. בתא שטח 313 יותר מעבר תת"ק עבור רכבים לתלמי מנשה. ראה סימון מעבר תת"ק.

**4.5.2 הוראות**

**א דרכים**

סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב  
 בתא שטח 319 תתאפשר זיקת הנאה לכלי רכב עד השלמת כביש 100, במתחם 8 הסמוך, כמסומן בנספח התנועה.

**4.5 שטח ציבורי פתוח**

הוראות בינוי ב

1. בכל מקום בו תותר בניה תת קרקעית יהיה כיסוי אדמת גן לשתילה בגובה 1.3 מ' לפחות.
2. לטובת תא שטח מסי 201 יותר יהיה לקבוע בתא שטח 302 שטחי ספורט למוסדות חינוך, ובלבד ששטח זה ובכללו מתקנים אלו יועמדו לשימוש הציבור בשעות בהן מוסדות החינוך אינם פעילים ויגודרו על ידי גדר ושער המאפשרים הפרדה בשעות הפעילות של מוסדות החינוך.
3. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי המגורים.
4. על אף האמור לעיל, תותר הקמת מסופי תח"צ זמניים (תחנה לחניית אוטובוסים, להעלאת נוסעים והורדתם לרבות חדר נהגים ושירותים) שיפעלו עד להקמת מסוף התחבורה במרחב הקבוע בשטחי ציבור אשר גודלם מעל 5 דונם ומרוחקים ככל הניתן ממגרשים המיועדים לשימושים רגישים כגון למוסדות חינוך ומגורים.
5. תא שטח 312 יוכל לשמש בעתיד לבניית מחלף ניר צבי המתוכנן, עד החלטה על תוואי המחלף והקמתו ישמש תא שטח זה כשצ"פ זמני.

חניה ג

בתאי שטח 318 ו-320 תותר חניה תת קרקעית עבור הציבור.

תשתיות ד

1. מתקנים הנדסיים, חדרי חשמל שנאים ותקשורת במבנים תת קרקעיים ישולבו בפיתוח גנני, או בצמוד למבנים אחרים בקומות המרתפים או הקרקע, כך שלא תופרע רציפות השטח הפתוח.
2. בתאי שטח 312, 317-315: השטח המסומן כהנחיות מיוחדות בתאי שטח אלו מיועד להנחת קו מקורות. בתחום תאי שטח אלו אסורה כל בניה ונטיעת עצים מעמיקי שורש. עבודות הפיתוח יתואמו עם חברת מקורות.

**4.6 דרך מאושרת**

שימושים 4.6.1

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965.

הוראות 4.6.2

הוראות בינוי א

ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, מיסעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, שביל אפניים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות.

**4.7 דרך מוצעת**

שימושים 4.7.1

א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965.

הוראות 4.7.2

הוראות בינוי א

ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, מיסעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, שביל אפניים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות.

**4.7 דרך מוצעת**

**4.8 שביל**

**4.8.1 שימושים**

- א. שבילים להולכי רגל ואופניים
- ב. מעבר רכב חירום ושירות
- ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות.

**4.8.2 הוראות**

**א הוראות בינוי**

- 1. שבילים ברוחב 4 מ' יכילו שביל הולכי רגל ברוחב שלא יקטן מ- 2.5 מ' ורצועת גינון.
- 2. שבילים ברוחב 6 מ' יכילו שביל הולכי רגל ברוחב שלא יקטן מ- 3.5 מ', שביל אופניים ברוחב 1.5 מ' ורצועת גינון. בשבילים אלו יותר מעבר רכב חירום
- 3. רוחב שביל נקי ממכשולים בו יותר מעבר רכב חירום, לא יקטן מ- 3.5 מ'.

**4.9 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור**

**4.9.1 שימושים**

- א. ב-70% מכל תא שטח יותר שימוש למבני ציבור המפורטים בסעיף ב'.
- ב. מוסדות חינוך כגון: גני ילדים ומעונות יום, תרבות, קהילה ורווחה לשירות השכונה.
- ג. כל השימושים המותרים בשצ"פ
- ד. חניה מעל ומתחת לפני הקרקע כמפורט בסעיף 4.9.2 ב'
- ה. זיקת הנאה הודנית למעבר בחניונים למגורים ולשטחי הציבור, ככל הנדרש.

**4.9.2 הוראות**

**א הוראות בינוי**

- 1. במגרש הכולל מבנה ציבור התכסית לא תעלה על 30%. היתר הבניה למבנה ציבור יכלול את המגרש כולו ויבטיח את פיתוח השצ"פ והמבנה יחדיו ולקישור השטחים הפתוחים בתכנית, כמסומן בתשריט.
- 2. ניתן יהיה לגדר מגרש משחקים.
- 3. חובה להשאיר מעבר רציף מקצה אחד לשני של תא השטח ובחיבור אל שבילי הגישה ברוחב 4 מ' לפחות לטובת גישה לרכב חירום.
- 4. על אף האמור לעיל, תותר הקמת מסופי תח"צ זמניים (תחנה לחניית אוטובוסים, להעלאת נוסעים והורדתם לרבות חדר נהגים ושירותים) שיפעלו עד להקמת מסוף התחבורה הקבוע במרחב בשטחי ציבור אשר גודלם מעל 5 דונם ומרוחקים ככל הניתן ממגרשים המיועדים לשימושים רגישים כגון למוסדות חינוך ומגורים.

**ב חניה**

- חניה לצרכי שירות תהיה מעל פני הקרקע, כל יתר החניות הנדרשות יהיו תת קרקעיות.
- ניתן להשתמש בחניות רחוב שישמשו את משתמשי גני הילדים ו/ או המוסדות.

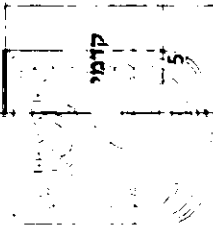
## 5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

קדמי	אחוזי	קו בנין (מטר)	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות לדונם יח"ד	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד
										מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות	עיקרי				
5	3	3	3	3	2	(1)	22	140	379	6300	4900	15400	7015.9	114	דיר	דיר
5	3	3	3	3	2	(1)	20	146	367	6570	5110	16060	7565.8	122	מיוחד	מיוחד
5	5	5	5	5	2	(1)	(1)	(1)	404	45874.2	6131.7	20439	11355	201	מבנים ומסודות	מבנים ומסודות
(3) 4	3	5	5	5	2	(1)	(1)	(1)	404	12635.91	1688.96	5629.86	3127.7	202	מבנים ומסודות	מבנים ומסודות
(3) 4	5	5	5	5	2	(1)	(1)	(1)	404	6269.27	837.97	2793.24	1551.8	203	מבנים ומסודות	מבנים ומסודות
(3) 4	5	3	3	3	2	(1)	(1)	(1)	404	37174.46	4968.86	16562.88	9201.6	204	מבנים ומסודות	מבנים ומסודות
(3) 4	5	3	3	3	2	(1)	(1)	(1)	404	59544.35	7958.9	26529.66	14738.7	205	מבנים ומסודות	מבנים ומסודות
5	5	5	5	5	2	(1)	(1)	(1)	404	104596.4 <sup>1</sup>	13980.71	46602.36	25890.2	206	מבנים ומסודות	מבנים ומסודות
5	5	5	5	5	2	(1)	(1)	(1)	404	22378.77	2991.22	9970.74	5539.3	207	מבנים ומסודות	מבנים ומסודות
5	3	3	3	3	2	(1)	22	112	424	21280	3920	12320	5018.8	100	מגורים ד'	מגורים ד'
(3) 4	3	5	3	3	2	(1)	22	78	413	14820	2730	8580	3591.6	101	מגורים ד'	מגורים ד'
4	4	5	3	3	1	(1)	1			845	195	650	3591.6	101	מגורים ד'	מסחר
5	3	5	3	3	2	(1)	22	82	426	15580	2870	9020	3658.6	102	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	3	3	2	(1)	22	96	423	18240	3360	10560	4312.7	103	מגורים ד'	מגורים ד'
(4) 5	3	3	3	3	2	(1)	22	68	410	12920	2380	7480	3149.4	104	מגורים ד'	מגורים ד'
5	5	5	5	5	1	(1)	1			754	174	580	3149.4	104	מגורים ד'	מסחר
5	3	5	3	3	2	(1)	30	258	577	49020	9030	28380	8489.1	105	מגורים ד'	מגורים ד'
(3) 4	3	3	3	3	2	(1)	28	258	537	49020	9030	28380	9129.9	106	מגורים ד'	מגורים ד'
4	4	5	3	3	1	(1)	1			858	198	660	9129.9	106	מגורים ד'	מסחר
(3) 4	3	3	3	(4) 5	2	(1)	28	184	533	34960	6440	20240	6555.2	107	מגורים ד'	מגורים ד'

קדמי	קו בנין (מטר)	צידוי-שמאלי	צידוי-ימני	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגורש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
									מתחת לקובעת	עיקרי שדות				
3	5	3	3	2	(1)	22	110	418	20900	4950	6555.2	107	מסחר	מגורים ד'
(3) 4	5	3	3	2	(1)	22	110	418	20900	4950	4995.3	108	מסחר	מגורים ד'
4	5	3	3	2	(1)	22	114	425	19760	4680	4995.3	108	מסחר	מגורים ד'
(3) 4	5	3	3	2	(1)	22	114	410	21660	5130	4654.4	109	מסחר	מגורים ד'
4	5	3	3	1	(1)	22	118	410	1118	5130	5286	110	מסחר	מגורים ד'
(3) 5	3	5	5	2	(1)	22	120	420	22800	5400	5426.3	111	מסחר	מגורים ד'
5	3	5	5	2	(1)	22	118	422	22420	5310	5318.3	112	מסחר	מגורים ד'
(3) 4	(4) 5	5	5	2	(1)	22	132	417	25080	5940	6012.3	113	מסחר	מגורים ד'
4	3	3	3	1	(1)	22	52	413	9880	2340	6012.3	113	מסחר	מגורים ד'
(5) 5	3	3	3	2	(1)	22	114	419	21660	5130	2391.6	115	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	1	(1)	22	88	426	16720	3960	5168.7	116	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(1)	22	78	415	14820	3510	5168.7	116	מסחר	מגורים ד'
5	3	5	5	2	(1)	22	126	426	23940	5670	3566.8	117	מסחר	מגורים ד'
(3) 4	5	3	3	2	(1)	22	114	409	21660	5130	5619.5	118	מסחר	מגורים ד'
4	5	3	3	1	(1)	22	88	426	16720	3960	5296.6	119	מסחר	מגורים ד'
(3) 4	5	3	3	2	(1)	22	78	414	14820	3510	5296.6	119	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(1)	22	88	426	16720	3960	3576.4	120	מסחר	מגורים ד'
(3) 4	3	3	3	2	(1)	22	88	426	16720	3960	3928.6	121	מסחר	מגורים ד'
4	3	3	3	1	(1)	22	96	414	18240	4320	3928.6	121	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(1)	22	98	409	18620	4410	4400.7	123	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(1)	22	112	399	21280	5040	4544.4	124	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(1)	22	102	422	19380	4590	5337.9	125	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(1)	22	112	420	21280	5040	4589.6	126	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(1)	22	68	417	12920	3060	5061.6	127	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(1)	22	142	409	26980	6390	3099.3	128	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(1)	22	84	423	15960	3780	6599.1	129	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(1)	22	58	379	11020	2610	3770.7	130	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(1)	22	58	409	11020	2610	2907.1	131	מסחר	מגורים ד'
0	0	0	0	2	(1)	(1)	(1)	30%	4000	2610	2692.3	132	מסחר	מגורים ד'
5	5	5	5	1	(1)	(1)	(1)	140	1808	902	302,301	305,323	שטח ציבורי	שטח ציבורי
5	5	5	5	2	(1)	(1)	(1)	140	1808	902	311,305	315,313	שטח ציבורי	שטח ציבורי
5	5	5	5	2	(1)	(1)	(1)	140	1808	902	305,323	701	שטחים	שטחים
5	5	5	5	1	(1)	(1)	(1)	140	1808	902	1290.2	701	שטחים	שטחים

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמימות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
5	1	2	(1)	(1)	140	מתחת	2305.3	702	שטחים ומבנים ומוסדות	שטחים ומבנים ומוסדות
						מעל הכניסה הקובעת				
5	1	2	(1)	(1)	140	סה"כ שטחי בניה	2692.9	703	שטחים ומבנים ומוסדות	שטחים ומבנים ומוסדות
						3231				
5	1	2	(1)	(1)	140	מתחת	3347.2	704	שטחים ומבנים ומוסדות	שטחים ומבנים ומוסדות
						מעל הכניסה הקובעת				
5	1	2	(1)	(1)	140	סה"כ שטחי בניה	3376.5	705	שטחים ומבנים ומוסדות	שטחים ומבנים ומוסדות
						4691				
5	1	2	(1)	(1)	140	מתחת	2686.8	706	שטחים ומבנים ומוסדות	שטחים ומבנים ומוסדות
						מעל הכניסה הקובעת				
5	1	2	(1)	(1)	140	סה"כ שטחי בניה	3272.6	707	שטחים ומבנים ומוסדות	שטחים ומבנים ומוסדות
						4588				
5	1	2	(1)	(1)	140	מתחת	2429.6	708	שטחים ומבנים ומוסדות	שטחים ומבנים ומוסדות
						מעל הכניסה הקובעת				
5	1	2	(1)	(1)	140	סה"כ שטחי בניה	2305.3	702	שטחים ומבנים ומוסדות	שטחים ומבנים ומוסדות
						3231				

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו



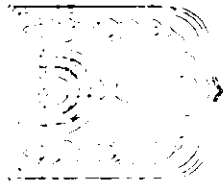


**הערה ברמת הסבלה:**

1. בעוד מגורים ד' - תוספת מעונות יום ואו גני ילדים בקומות הקרקע ככל שימצא לנכון יהיו במסגרת זכויות נוספות, בשטח מניימלי של 130 מ"ר ברוטו לכיתת גן + 200 מ"ר חצר מוצמדת / מרפסת מאוררת ומוצלת. הדרישה לגן ילדים / מעון יום תקבע ע"פ פרוגרמה עירונית תקפה והחיות מהנדס העיר. שימושים אלו יוקמו בקומות הקרקע של בנייני המגורים.

**הערות לסבלת זכויות והראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) ל.ה.
- (2) לפי המסומן בסטח הבינוי.
- (3) קומות 1-3 יהיו בקו בניין "1".
- (4) קומות 1-3 יהיו בקו בניין "2".
- (5) קומות 1-3 יהיו בקו בניין "2".



**6. הוראות נוספות****6.1 עתיקות**

על השטח המסומן בתשריט כאתר עתיקות מוכרז יחולו הוראות חוק עתיקות התשלי"ח 1978: הועדה המקומית רשאית להתיר או לחייב שינוי במערך הבינוי במגרש על מנת לאפשר שילוב של ממצאי עתיקות בעלי ערך, במידה ויתגלו, כחלק מהפיתוח המוצע במגרש.

**6.2 איכות הסביבה**

א. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 114,122, 206,207 יהיה הגשת נספח אקוסטי אשר יקבע את דרישות המיגון הנדרשות למבנה.

ב. בשאר תאי השטח, כושר הפחתת הרעש המינימאלי במעטפת הבניין עבור חדרי מגורים/כיתות יהיה 20 dBA

ג. תנאי להיתר בנייה בתא שטח 205, (הסמוך לשוק הסיטונאי, תהיה בדיקה אקוסטית לרעש מהשוק הסיטונאי עבור שימושים רגישים ונקיטת אמצעים בהתאם לממצאי הדו"ח. במידה והשוק הסיטונאי לא יתפנה

ד. תנאי להיתר בניה עבור מגדלים (כמפורט בסעיף 1.9), וככל שהרשות הסביבתית רואה לנכון, יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות של המבנה. מסקנות חוות הדעת יכללו בהיתר.

ה. שימושים מעורבים

(1) היתר הבנייה למבנה הכולל שימושים מעורבים יכלול אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר ולתעסוקה אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש וכיוב', על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת

(2) תנאי למתן היתר הבניה בתאי שטח הכוללים שימושי תעסוקה ומסחר:

(א) תכנון והצגת אמצעים לפליטת אוורור מבתי האוכל בגג המבנים. במידת הצורך יוצג פתרון מתאים למטרדי ריח.

(ב) בשימושים מסחריים הכוללים בתי אוכל, הכללת פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שמנים

(ג) בשימושים מסחריים, הכללת פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת, בנפרד משטחי המגורים.

ו. זיהום קרקע וגזי קרקע:

(1) תנאי למתן היתר בניה ו/או חפירה בקרקע הוא הגשת תכנית קידוחים מפורטת לאישור המשרד להגנת הסביבה, לביצוע קידוחים ובדיקות קרקע וגזי קרקע ומים בשטח התכנית.

(2) תנאי למתן היתר בניה בקרקע שתמצא מזוהמת, היא טיפול בקרקע המזוהמת וביצוע דיגום מוודא, בתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לתוצאות בדיקות גזי הקרקע, ובמידת הצורך, ביצוע איטום מרתפים נגד חדירת גזי קרקע.

**6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ג. בתאי שטח מעל 3 דונם, לפחות 15% משטח תא השטח יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. בתאי שטח הקטנים מ-3 דונם תתאפשר בניית המרתפים בקו בניין "0" וחלחול המים יפתר באמצעים מכניים.

## 6.3

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ד. נגר עילי:

(1) מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים.

(2) פיתוח תאי השטח יתוכנן להשהיה וחלחול של מי הגשמים ולהגברת כמות חלחול מי הנגר בשטחי הגינון שבכל תא שטח. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים. המרתפים יתוכננו בתכסית של 85% משטח תא השטח, כך שיוותרו 15% משטח תא השטח כקרקע פנויה לחלחולה.

(3) יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך תא השטח, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

(4) ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים מתא השטח, אם יותקנו בתחומי תא השטח מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי תא השטח, כל זאת באישור מהנדס הועדה המקומית.

(5) השטחים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/ החדרה/ ויסות של מי הנגר בתיאום עם מתכנני הניקוז והכבישים. שטחים אלו יהיו במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי.

(6) תכנון ופיתוח השצ"פ בתאי שטח 301, 302, 318, 320 יאפשר החדרה, חלחול והשהיית מי נגר עילי כמפורט בנספח הניקוז.

(7) ניקוז הכבישים ייעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר.

(8) ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דשא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דשא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.

(9) הוועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל זכויות במקרקעין לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, תעלות ומעבירי מים, צנרת וכיו"ב. בעל הזכויות במקרקעין יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

## 6.4

**שמירה על עצים בוגרים****סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור**

א. העצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בנספח עצים בוגרים הנלווה לתכנית.

ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ג. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח.

## 6.5

**רישום שטחים ציבוריים**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית.

מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה

**6.5 רישום שטחים ציבוריים**

הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.

**6.6 תנאים למתן היתרי בניה**

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו פתרון קצה לביוב .

ב. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל בלוק (מתחם תכנון) כפי שמסומן בנספח מתחמי תכנון) בשלמותו על ידי הועדה המקומית, בקני"מ שלא יקטן מ- 1:500 ותכלול את הנושאים הבאים :

- (1) מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
- (2) מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לסביבתו ולכבישים סביבו.
- (3) הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים, תומרי גמר ופרטים אופייניים.
- (4) הוראות מחייבות לקולונדה לאורך החזית המסחרית בדרך מס' 8, כמו גם הוראות ביחס לשילוט, חומרים, סוככים וסגירות חורף ארעיות, קיזוז שיפועים ומעקות, במידת הנדרש. עיצוב הקולונדה יוגש כחלק מהמסמכים לבקשת היתר הבניה הראשון שיוגש ולאחר אישורו יחייב לאורך כל קטע הרחוב.

(5) שטח למתקני מחזור ברמת הרחוב והשכונה.

(6) חדר האשפה יאפשר הפרדה במקור, יבנה בתחום הבניין ויוסתר מחזית הרחוב. ויש להסדיר

אליו גישה מרוצפת מהמדרכה הציבורית.

(7) התייחסות לנושאים המפורטים בנספח תנאים למתן היתר בניה המצורף לתכנית

ג. בקשה להיתר בניה תכלול את הדברים הבאים :

- (1) תכנית פיתוח, נטיעות, שתילה והשקייה בקני"מ 1:100
- (2) תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקני"מ 1:100
- (3) פתרון ופרטי עיצוב למסתורי המזגנים, או מתקני מיזוג מרכזיים.
- (4) תכנית גגות מפורטת כולל מתקנים, מסתורים וגישה.
- (5) מסתורי כביסה מתוכננים כחלק אינטגרלי של הבנין, כולל חומרים ופרטים.
- (6) הקצאת מקום מתאים לצוברי גז תת קרקעיים, בהתאמה למספר המשתמשים ודרישות התקן הישראלי התקף באותה עת.

**6.7 תשתיות**

כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים ויתרו בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים פרטיים לגבול המגרש בלבד.

**6.8 מגבלות בניה לגובה**

א. הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מהקבוע במגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל תעופה בן גוריון, כמסומן בנספח מגבלות גובה בניה.

ב. הקמת מנופים ועגורנים החורגים מהגובה המסומן בנספח נדרשת לאישור רשות התעופה האזרחית לצורך תיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

**6.9 הריסות ופינויים**

**סימון בתשריט : מבנה להריסה**

א. תנאי למתן היתר הריסה יהיה פינוי חומרים מסוכנים/פסולת חומ"ס לאתרים מורשים בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.

ב. היתר הריסה יכלול:

- (1) התייחסות למיקום מחנה קבלן, מגרסות, מערומים וגישה אל ו/מ האתר.

6.9

## הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה

(2) אמצעים למזעור מטרדי אבק ורעש על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת  
ג. תנאי למתן היתר בניה הוא :

(1) הריסת המבנים בתחום התכנית, אשר תבצע בשלבים בהתאם לשלבויות שייקבע הצוות המלווה

(2) פינוי אסבסט יתבצע בשלבים בהתאם לשלבויות שייקבע הצוות המלווה

(3) פינוי אסבסט בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א- 2011

(4) פינוי פסולת הבניין לאתר מאושר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.

6.10

## הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : עיצוב מיוחד

בתחום השטח המסומן בתשריט כשטח לעיצוב מיוחד תוקם כיכר עירונית אשר תהווה מקום מפגש ופעילות לתושבי השכונה והאזור.

הכיכר העירונית כוללת חלקים מתאי שטח :

204 : מבנים ומוסדות ציבור

309, 308 : שצ"פ

107 : מגורים.

בתאי שטח 204, 308, 309 תינתן עדיפות להולכי רגל בחיבור בין חלקי הכיכר השונים כמסומן בנספח הבינוי, ויושם דגש על נראות הכיכר ומבני הציבור הסמוכים לה תוך העדפה לרחבות פתוחות ומוצלות להתכנסות ושהייה.

בתא שטח 107 תלווה את הכיכר, חזית מסחרית כמפורט בסעיף 4.1.2 (ד).

על המתחם הראשון שיתוכנן מבין מתחמים C, F, D, G לכלול גם את הכיכר העירונית. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בתחום זה יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ועירוני הכוללת גם את תחום הכיכר העירונית ע"י הועדה המקומית.

6.11

## הנחיות מיוחדות

א. תותר הקמת מתקנים קבועים לדיגום, טיהור וטיפול בזיהום מים וקרקע בכל שטחי הציבור למיניהם ובתנאי שמיקום המתקן לא יסכל את מימוש היעוד העיקרי במגרש ולא יסכל את השימוש במגרשים הסמוכים לו, כל זאת בהתאם לתכניות הטיפול בקרקע ובמים ובכפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח אשר תבחן את מיקומם המיטבי.

ב. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון : עירום עפר, מתקני גריסה, בכל תחום התכנית במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.

ג. תותר בכל שטח התכנית כשימוש זמני הקמת מתקנים, מבנים ועבודות לדיגום, טיהור וטיפול בזיהום מים וקרקע וכן מבני ציבור יבילים וסלילת דרכים ככל שזמינות השטח לא תאפשר במיקומם לפי המוצע בתכנית ללא צורך באישור תכנית בינוי ופיתוח כתנאי להוצאת היתרבתנאי והתקבל אישור הוועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים :

(1) לא יותרו בניה ושימוש כאמור לתקופה העולה על 3 שנים או עד לפיתוח המגרש עליו הוא ממוקם, המוקדם מבניהם.

(2) העבודות והשימושים יעשו בידי המדינה, בידי גוף הפועל מטעמה או בידי רשות מקומית בלבד.

(3) שטח הבניה של המבנה היביל לא יעלה על 30% משטח המגרש, גובהו של המבנה לא יעלה על

6.11

**הנחיות מיוחדות**

- 7 מטר וקווי הבניין יהיו 3 מטר מגבול המגרש. רוחבה של הדרך הזמנית לא יעלה על 20 מטר.
- (4) ראתה הוועדה המקומית כי יש מי שעלול להיפגע ממתן האישור להקמת מבנה הציבור היביל או מסלילת הדרך, לא ינתן אישורה אלא לאחר שפרסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- (5) נקבעו תנאים לעניין הבטחת זמניותם של המבנים והדרכים והחזרת המצב לקדמותו.
- (6) לא יהיה בביצוע העבודות והשימושים כדי לסכל לאחר תום התקופה כאמור בפסקה (1) את ביצועה של תכנית זו.
- ד. על אף האמור בס"ק (ג') ניתן להתיר הקמת מבני ציבור יבילים וסלילת דרכים בכל תחום התכנית לתקופה העולה על 3 שנים ובלבד שלא תעלה על 5 שנים וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף קטן (ד') (2), (3), (5) ו- (6) ולתנאים המפורטים להלן:
- (1) בניה ושימוש כאמור לתקופה העולה על שלוש שנים יותרו רק במידה והוועדה המקומית השתכנעה כי קיימות נסיבות המצדיקות קביעת תקופה העולה על שלוש שנים ופרטה את נימוקיה בהחלטתה.
- (2) בניה ושימוש כאמור יותרו רק לתקופה שלא תעלה על 5 שנים, או עד לפיתוח המגרש עליו הוא ממוקם, המוקדם מבניהם.
- (3) אישורה של הוועדה המקומית יינתן רק לאחר שפרסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- ו. הוראות ס"ק ד' ו' ה' יפקעו בתום 20 שנה מיום אישורה של תכנית זו.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	פיתוח המגורים יתבצע בד בבד עם פיתוח התשתיות ומבני הציבור הנדרשים להם

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

1. כל פעולת בנייה הנדרשת בתחום מחנות צבא פעילים תקודם בהליך של ולמ"ב.

2. צוות מלווה:

- א. יוקם צוות מלווה לתכנית אשר יורכב מהנציגים הבאים: משרד האוצר (יו"ר), מנהל התכנון, הרשות המקומית באר יעקב, רמ"י, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, משרד האנרגיה. לכל דיון העוסק במערכות המים והביוב יוזמן גם נציג משרד הבריאות. נציג עיריית ראשון לציון ישמש כמשקיף.
- ב. הצוות יאשר מסמך כולל לשטח התכנית, שבו תקבע שלביות ביצוע למימוש הוראות התכנית אשר תבטיח

מתן מענה לצרכים הנובעים מהיקף יחידות הדיור בכל שלב וזאת ביחס לנושאים הבאים:

- (1) היבטים סביבתיים בין השאר ביחס לזיהום המים והקרקע והחדרת מי נגר.
  - (2) היבטים תשתיתיים ותחבורתיים המתייחסים למתחם הפיתוח שיובא לאישור ולא ביחס לכלל התכנית.
  - (3) שלביות הביצוע תתייחס גם להמשך תפקודן של הדרכים והתשתיות המזינות את אזורי המחנה הממשיכים לפעול.
  - (4) על הצוות המלווה לתת את הדעת לנושא פתרונות תחבורה ציבורית בכל מתחם פיתוח המובא לאישור לרבות בדיקת האפשרות למיקום מסופי תחבורה ככל הנדרש.
  - (5) קיומם של מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. לא יינתן היתר בניה למגורים אלא בהתאם לשלביות הפיתוח שנקבעה במסמך שאושר על ידי הצוות המלווה כאמור בס"ק ב' לעיל.
- הצוות המלווה יהיה רשאי לעדכן את המסמך מעת לעת וככל הנדרש.

**8. חתימות**

	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:	
	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	יזם
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:	
	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	בעל עניין בבקע
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:	
	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: אדם מזור אלי פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	עורך ראשי	חתימה:	





חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

### הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1018

צריפין, מתחם 1

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים

מינהל התכנון  
 הועדה למתחמים מועדפים לדיור  
 18-12-2016  
 נתקבל

מינהל התכנון  
 החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור  
 (הוראת שעה), התשע"ד, 2014  
 הועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום:  
 10/10/2016  
 לאשר את התוכנית  
 יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור

**דברי הסבר לתכנית**

מתחם מחנה צריפין הינו חטיבת קרקע בשטח של כ 5000 דונם הנמצאת מערבית לכביש 44, ממזרח לעיר ראשון לציון, דרומית לדרך הרצוג וצפונית לכביש 4313. התכנית כוללת את שטח מחנות צריפין המתפנים ושטחים נוספים.

מתחם 1 הינו חלק מתכנית שלד לפינוי מחנה צריפין. המתחם בשטח של כ- 432 דונם כולל מחנות צבא הצפוניים להתפנות עד לשנת 2020 ושטחים פתוחים / פנויים.

התכנית משתלבת בפיתוח המגורים בצפון באר יעקב ומשלימה אזורי תעסוקה קיימים הסמוכים לדרך 44. התכנית תתרום להיקף ומיגוון היצע התעסוקה והמגורים של המועצה המקומית באר יעקב בהתאמה לתכנית השלד ותכנית המתאר של באר יעקב

עקרונות התכנון:

1. יצירת מתחם מגורים אטרקטיבי לפלח תושבים רחב (ותיקים וזוגות צעירים), בהיקף של 3700 יח"ד.
2. ה"בלוקים" העירוניים נגזרים מרשת הדרכים של תכנית השלד בגודל משתנה / מקורב של 150/150 ובשטח של כ- 20 ד' כ"א.
3. רשת ירוקה משלימה, מקשרת בין המתחמים / מבניים ומבני הציבור ברקמת שדרות, גנים ושבילים.
4. מבני ציבור קטנים מסוג גנים, מעונות, מועדונים וכיו"ב ממוקמים ומשולבים במרכז "בלוק" המגורים.
5. שדרה ירוקה - כביש שדר' עקלתוני קיים. אימוץ תוואי דרך קיים, כולל שוליו הירוקים והסבתו ל"דיאגונל" הרובעי- ציר פנים מתחמי המחבר בין המתחמים אל הפארק והמעטפת הירוקה.
6. ככר מרכזית - במפגש השדרות (דרך 8 השדרה הירוקה ה"דיאגונל" ודרך 3).
7. שימור עצים, חורש ושדרות.
8. בינוי לגובה המשולב עם בניה מרקמית, חניה תת קרקעית, שטחים פתוחים, ציבוריים ופרטיים לשימוש הדיירים ותושבי הסביבה.
9. שדרה מרכזית- דופן מרקמית לשימושי מסחר בקומת הקרקע.
10. מעטפת ירוקה- דופן מגדלית משולבת מרקמי.
11. חזית מסחרית לאורך דרך מס' 8, סביב הככר המרכזית ובעומק השדרה הירוקה וכביש השדרה הקיים.
12. התכנית כוללת בגבולותיה, מענה לצרכי הציבור המקומיים כגון מעונות, גני ילדים, גני משחק וכל צרכי החינוך היסודי והעל יסודי.

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	צריפין, מתחם 1
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	תמל/ 1018
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ארצית
		לפי סעיף בחוק	
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

185821 קואורדינאטה X

651281 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלק משטח מחנות צריפין ושטחים פתוחים / פנויים נוספים, צפונית לכביש 4313

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר יעקב - חלק מתחום הרשות: באר יעקב

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4221	מוסדר	חלק	11, 14, 109-110	
4233	מוסדר	חלק	3-12, 16-19, 21-22, 58, 60-61, 63, 65, 67-70, 74-75	13-14, 23-25, 30-40, 42, 53, 62, 66
4234	מוסדר	חלק	14, 28, 32	1, 5-8, 13, 15, 27, 29-31
4239	מוסדר	חלק	12	4, 10-11
4244	מוסדר	חלק		9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 23 /א/ 4	שינוי	גריעת קו רק"ל	6121	4338	12/08/2010
תמא/ 35	כפיפות	קביעת צפיפות בניה גבוהה מהקבוע בתמ"א/35 בהתאם לסעיף 12.2.2(3)	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 3 / 21	שינוי	שינוי מהוראות תמ"מ 21/3 לעניין אישור התכנית בולנת"ע	5236	284	12/11/2003

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית כן / לא	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך עריכה	עורך המסמך	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
לא	תשריט מצב מוצע	24/11/2016	01/05/2016	מוקי שפר	76	1:1250	מחייב	חורות דעת סביבתית מוצע
לא	נספח מנחה לעבודת הצוות המלווה	24/11/2016	01/11/2016	אלי פירשט	3		מנחה	תנאים למתן היתרי בניה
לא	נספח בינוי- גיליון.	17/05/2016	28/03/2016	יאיר קורנברג	1	1:1250	מנחה	בינוי
לא	פרשה טכנית- מילולי.	17/05/2016	28/03/2016	יאיר קורנברג	9	1:1	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - גיליון	30/11/2016	18/10/2016	אלי פירשט	1	1:1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מבנים להריסה	24/11/2016	01/11/2016	אלי פירשט	1	1:1250	מחייב	הריסות ופינויים
לא	נספח מגבלות בניה - גיליון.	19/04/2016	03/12/2015	אלי פירשט	1	1:1250	מחייב	מגבלות בניה לגובה
לא	נספח מיס- גיליון.	17/05/2016	28/03/2016	יאיר קורנברג	8	1:2500	מנחה	מיס
לא	פרשה טכנית - מילולי.	17/05/2016	28/03/2016	יאיר קורנברג		1:1	מנחה	מיס
לא	נספח מתחמי תכנון - גיליון.	24/11/2016	01/11/2016	אלי פירשט	1	1:1250	מחייב	מתחמי תכנון
לא	נספח ניקוז- גיליון.	16/05/2016	24/04/2016	אלי קוגלר	1	1:1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז כללי למתחמים	17/05/2016	11/05/2016	שאול גבירצמן	1	1:2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז כללי מתחמים	17/05/2016	11/05/2016	שאול גבירצמן	25	1:1	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי גיליון 1	29/11/2016	18/10/2016	איתן עדן	1	1:1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי גיליון 2	24/11/2016	18/10/2016	איתן עדן	1	1:500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח זיהום קרקע חלק 1	17/05/2016	01/05/2016	מוקי שפר	22	1:1	מנחה	סקר איכות קרקעות
לא	נספח זיהום קרקע חלק 2	17/05/2016	01/05/2016	מוקי שפר	26	1:1	מנחה	סקר איכות קרקעות
לא	נספח זיהום קרקע חלק 3	17/05/2016	01/05/2016	מוקי שפר	23	1:1	מנחה	סקר איכות קרקעות
לא	נספח פרוגרמה.	15/05/2016	01/05/2016	משה כהן	1	1:1	מנחה	פרוגרמה לשטחי בינוי

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות								
התכנית								
לא	נספח עצים בוגרים - טבלה	19/05/2016	איתמר בן שדה	13/06/2013	18	1:1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - גיליון 01	15/12/2016	איתמר בן שדה	26/12/2015		1:1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - גיליון 02	15/12/2016	איתמר בן שדה	26/12/2015		1:1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	בה"ת צריפין	18/05/2016	מיכל זיו גלעד	01/12/2015	73	1:1	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - גיליון.	15/12/2016	אלי קוגלר	29/11/2016	2	1:1250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר - יעודי	18/05/2016	ברנרד גטניו	03/05/2016	1	1:2500	רקע	מצב מאושר

י. קרקע.

כל מסמכי התכנית 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 המשרטים יגברו המשרטים.



## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	03-7632279	03-7632123	125	03-7632132	125	דרך בגין	תל אביב- יפו	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	סוג	רשות מקרקעי ישראל

### 1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
meyda@land.gov.il	03-7632279	03-7632132	125	דרך בגין	תל אביב- יפו	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	02-6208427	02-6208422	216	יפו	ירושלים	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי העניין בקרקע הם רשות מקרקעי ישראל ואחרים.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
arch@mazor-first.com	03-5628033	03-5628022	67	(1)	תל אביב- יפו	אדם מזור אלי פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	24086	אלי פירשט	עורך ראשי	אדריכל



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ita98s@yahoo.com	052-8246804	052-8246804	98	משעול הפרדסים	כפר ויתקין	תכנון מקום בנוף	19846	איתמר בן שדה	סוקר עצים	אדריכל נוף
office@malin-eng.com	03-5235558	03-9409400	164	ביאליק	רמת גן	מלין מהנדסים בע"מ	570	ברנרד גטניו	מודד	מהנדס
orenb@data-map.com	03-7632132	03-7541000	67	הירקון	בני ברק	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות				
pgl@pgl.co.il	03-7914112	03-7914111	43	העליה השניה	אזור	פי.ג'י.אל בע"מ		מיכל זיו גלעד	יועץ תחבורה	פרוגרמה
office.keshet@gmail.com	02-6253417	02-5001522	1	בן יהודה	ירושלים	קשת		משה כהן	יועץ	פרוגרמה
eden@actco.m.co.il	03-6836712	03-6836712	2	הלה טוני	תל אביב-יפו	איתו עדן אדריכלי נוף	75672	איתן עדן	יועץ נופי	אדריכל נוף
mahodta@mahod.co.il	03-6251187	03-6251188	65	אלון יגאל	תל אביב-יפו	מה"ד הנדסה סירקין-בוכנר-קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	53847	אלי קוגלר	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה
office@sbk-eng.co.il	03-9239004	03-9239003	14	אימבר (2)	פתח תקוה	סירקין-בוכנר-קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	35422	יאיר קורנברג	יועץ תשתיות	מהנדס תנועה
muki@eshl.co.il	02-6427103	02-6427729	34	הנטקה	ירושלים	לשם שפר איכות סביבה		מוקי שפר	יועץ	עורך סקר הסטורי

(1) כתובת: בנין B.

(2) כתובת: רחוב אימבר 14 קריית אריה פתח תקוה.

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בלוק	מתחם תכנון ע"פ המסומן בנספח מתחמי תכנון
בניה מרקמית	ק+3 קומות עד ק+7 קומות
דירות גן	יחיד צמודות קרקע שהן חלק מבניין משותף
מגדלים	ק+9 קומות עד ק+22 קומות
רחוב משני	רחובות ברוחב 16 מ' עם מיתון תנועה
רחוב ראשי	רחובות ברוחב של מעל 20 מ'

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ- 3700 יחידות דיור הכוללת מבני מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים. כמו כן התוויית מערכת דרכים חדשה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משטח חקלאי, עכשיו בשימוש כמחנה צבאי, לייעודים הבאים: מגורים די, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת, מעברים להולכי רגל, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וכן דרך לביטול.

קביעת שימושים לכל ייעוד קרקע.

קביעת הוראות לבינוי, עיצוב ופיתוח מפורט.

קביעת הוראות בנייה להקמת שכונת המגורים מתוכן כ- 740 יחידות דיור קטנות ובנוסף כ- 286 יחיד מיוחד.

קביעת תוואי דרכים חדשות, מיקומן ורוחבן.

קביעת הוראות בניה למבני ציבור ומוסדות ציבור.

קביעת הוראות בניה, הנחיות לעיצוב אדריכלי, התוויית דרכים והוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים נלווים.

קביעת תנאים והנחיות למתן היתרי בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		432.279			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
		מאושר*	למצב המאושר *	מפורט	מתארי
דיור מיוחד (יח"ד)	יח"ד		+286	286	
דיור מיוחד (מ"ר)	מ"ר		+31,460	31,460	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+112,091	112,091	מ"ר עיקרי
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+3,414	3,414	מתוכן 683 יחידות דיור קטנות
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+375,540	375,540	מ"ר עיקרי
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+8,700	8,700	מ"ר עיקרי

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	122, 114
דרך מאושרת	406 - 401
דרך מוצעת	517, 515 - 501
מבנים ומוסדות ציבור	207 - 201
מגורים ד'	132 - 123, 121 - 115, 113 - 100
קרקע חקלאית	901
שביל	828 - 819, 816, 815, 813 - 801
שטח ציבורי פתוח	323 - 315, 313 - 305, 302, 301
שטחים פתוחים ומבנים	708 - 701
מוסדות ציבור	

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דיור מיוחד	122
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	406, 404 - 401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	515, 514, 512 - 509, 507 - 501
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	207 - 201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	132 - 123, 121 - 115, 113 - 100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	828 - 819, 816, 815, 811 - 801
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	318, 316, 313, 310 - 306, 302, 301, 323 - 321
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	708 - 701
דרך /מסילה לביטול	דיור מיוחד	122

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	405 - 401
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	512, 506, 504, 502
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	206
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	128, 127, 113 - 111, 109
דרך /מסילה לביטול	שביל	826, 822
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	323, 312 - 308, 305
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	401
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	511
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	317 - 315, 313, 312, 306, 305
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	513
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	320, 319
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	512 - 509, 505
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	116, 113, 110, 108 - 106, 104, 101
		121, 119
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	821 - 819, 808
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	323, 320, 309 - 307
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	704, 701
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	203, 202
חזית מסחרית	מגורים ד'	116, 113, 110, 108 - 106, 104, 101
		121, 119
מגרש המחולק לתאי שטח	דיוור מיוחד	122, 114
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	118, 116, 112 - 105, 103 - 100
		130 - 123, 119
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	401
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	515
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	316, 315, 313, 305
עיצוב מיוחד	דרך מאושרת	402
עיצוב מיוחד	דרך מוצעת	511, 509, 507
עיצוב מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	204, 202
עיצוב מיוחד	מגורים ד'	116, 107, 104
עיצוב מיוחד	שטח ציבורי פתוח	309, 308
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	401
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	511
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	317 - 315, 312

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
11.37	49,155	דרך מאושרת
88.63	383,147	קרקע חקלאית
100	432,302	סה"כ

**מצב מוצע**

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	14,581.73	3.37
דרך מאושרת	27,409.89	6.34
דרך מוצעת	57,688.7	13.35
מבנים ומוסדות ציבור	71,404.81	16.52
מגורים ד'	148,158.87	34.27
קרקע חקלאית	345	0.08
שביל	7,667.52	1.77
שטח ציבורי פתוח	83,619.14	19.34
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	21,400.99	4.95
<b>סה"כ</b>	<b>432,276.65</b>	<b>100</b>

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

סוג ישות	שטח במ"ר
אתר עתיקות/אתר הסטורי	312,363.92
דרך /מסילה לביטול	16,822.02
הנחיות מיוחדות	3,988.52
זיקת הנאה למעבר ברכב	441.38
זיקת הנאה למעבר רגלי	6,425.06
מגרש המחולק לתאי שטח	127,932.93
מנהרה/מעבר תחתי	1,019.30
עיצוב מיוחד	10,250.46

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים ד'

#### 4.1.1 שימושים

- א. מגורים ושימושים נלווים למגורים.
- ב. חנייה, דרכי גישה וזיקת הנאה הדדית למעבר חניה.
- ג. במגרשים בתאי שטח המסומנים בחזית מסחרית תותר קומה מסחרית במפלס הקרקע כולל משרדים ושירותים אישיים.
- ד. מוסד ציבורי לשרות דיירי השכונה, מעון, פעוטון, גן ילדים.
- ה. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל (בהתאם למסומן בתשריט).

#### 4.1.2 הוראות

##### א אדריכלות

1. בנייה מרקמית תהיה לאורך צירי הרחובות והשדרה:
  - ברחובות ראשיים - ישמר רצף בנייה מרקמית לאורך כל צלע המגרש שבחזית הרחוב
  - ברחובות משניים - תשמר בנייה של לפחות 50% מחזית המגרש לרחוב.
2. מגדלים ימוקמו ככל הניתן בפינות המגרשים הסמוכות לצמתים כמסומן בתכנית הבינוי.
3. גובה קומת הכניסה / לובי לא יעלה על 6 מ'.
4. בקומת הקרקע יותרו דירות גן וחצר.
5. גודל יח"ד ממוצעת 110 מ"ר עיקרי.
6. יש להבטיח 20% מהדירות בגודל של עד 80 מ"ר עיקרי, כולל ממ"ד.
7. במבני מגורים מפלס הכניסה הקובעת יהיה מוגבה עד 1 מטר ממפלס הרחוב, הגבהה מעבר למפלס זה תחשב סטייה ניכרת מתכנית.

##### ב הוראות בינוי

- סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי
- לאורך דרך מס' 8 תהיה קולונדה המשכית ככל הניתן בעומק 3 מ' וגובה מקסימלי של 6 מ' בקו בנין 0 מ'.

##### ג חניה

1. החניה למגורים כולה תהיה תת-קרקעית.
2. תותר הקמת חניונים במרתף, בקו בנין "0" בכל הצדדים.
3. בחלקים החורגים מקונטור הבניין העילי יובטח כיסוי אדמה של 1.3 מ' לפחות, לצמחייה ונטיעות.
4. רישום זיקת הנאה הדדית למעבר לחניה בין המגרשים למגורים, לשטחי ציבור ובינם לבין עצמם, ככל הנדרש.
5. בכל מגרש יתוכננו חניות אורחים בהיקף של 10% ממספר יח"ד במגרש. מענה לחניות אורחים נוספות ינתן במסגרת החניה על הרחוב.
6. מספר מקומות החנייה למגורים יקבע ע"פ תקן החניה הארצי שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.
7. חלחול מי נגר ראה פרק 6 סעיף 6.3.
8. מענה לחניות שטחי המסחר ינתן במסגרת החניה על הרחוב.

##### ד מסחר

<b>מגורים ד'</b>	<b>4.1</b>
<b>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</b>	
<p>1. שטחי המסחר יהיו בקומת הקרקע בחזית הבניינים כמסומן בתשריט, תותר קומת גלריה בשטח נוסף לעקרי, של לא יותר מ 40% משטח הקומה העיקרית.</p> <p>2. תרשם זיקת הנאה, ככל הנדרש, במפלס הכניסה למסחר ותפותח בשילוב עם המעבר הציבורי.</p> <p>3. לאורך דרך מס' 8 קומת המסחר תהיה עם קולונדה בעומק 3 מ' בקו בנין - אפס, בגובה מקסימלי של 6 מ'. קומות המסד 1-3 יהיו בקו בניין "1" והקומות מעליהן בקו בניין 4.</p> <p>4. מפלס הכניסה לקומת המסחר יהיה במפלס מדרכת הרחוב.</p> <p>5. מענה לחנייה למטרות מסחר ושירות ינתן במסגרת החניון, באופן שמתקיימת הפרדה בין השימוש למסחר והשימוש למגורים ונמנעת הפרעה הדדית בין שני השימושים.</p>	

<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>ה</b>
שטחים פתוחים פרטיים ימוקמו, בעיקר, בעורף המגרשים כמסומן בנספח הבינוי	

<b>דיור מיוחד</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
דיור מיוחד על כל סוגיו לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים ואוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים, בבעלות ניהול משותף. בכפוף להוראות להלן.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>אדריכלות</b>	<b>א</b>
<p>א. גודל דירה לא יעלה על 75 מ"ר כולל.</p> <p>ב. לא ניתן לאחד דירות. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו כי לא ניתן לאחד דירות.</p> <p>ג. לא תותר מכירת יחידות דיור בדיור המיוחד.</p>	

<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>א. מגרשים 205,206 ו-201 ישמשו עבור מבנים לצורכי חינוך כלל עירוניים ואזוריים כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים של דת, תרבות, חברה, ספורט, רווחה ובריאות כשימוש משני.</p> <p>ב. מגרש 204 ישמש עבור מבנים לצורכי תרבות קהילה ודת כלל עירוניים ואזוריים כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של חינוך, ספורט, רווחה ובריאות כשימוש משני.</p> <p>ביתר המגרשים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיפים א ו-ב וכן מבנים לצרכי ספורט, שיטור קהילתי, תחנות לכיבוי אש, בריאות, רווחה, מחסני חירום, דיור ציבורי לקשישים ומעון לאנשים עם מוגבלויות, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>ג. חניון ציבורי תת קרקעי</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
<p>א. תותר תכסית של עד 60% ולא פחות מ-40% עבור מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. בתאי שטח 201-202, 203-204, ידרש רצף בנוי של 50% לפחות מחזית המגרש הפונה לרחוב</p>	

**מבנים ומוסדות ציבור**

**4.3**

הראשי על קו הבניין (תא שטח 204 - 202 לדרך 3 ותא שטח 201 לדרך 8).  
 ג. בתאי שטח 250, 270, 201, 206, תותר בניית מספר בניינים בכל מגרש, תותר בנייתו של בניין או בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים.  
 ד. חניה עילית תתאפשר רק לרכב שירות, החניות הנדרשות למוסדות הציבור יהיו תת קרקעיות.  
 ה. במבנה קיים בתא שטח 204, יעשה שימוש חוזר לצרכי ציבור למטרות כמו מתנייס, מועדון, ספרייה, מרכז יום וכדומה.  
 ו. על אף האמור לעיל, תותר הקמת מסופי תח"צ זמניים (תחנה לחניית אוטובוסים, להעלאת נוסעים והורדתם לרבות חדר נהגים ושירותים) שיפעלו עד להקמת מסוף התחבורה הקבוע במרחב בשטחי ציבור אשר גודלם מעל 5 דונם ומרוחקים ככל הניתן ממגרשים המיועדים לשימושים רגישים כגון למוסדות חינוך ומגורים.

**קרקע חקלאית**

**4.4**

**שימושים 4.4.1**

ללא שינוי מתכנית מאושרת.

**הוראות 4.4.2**

**שטח ציבורי פתוח 4.5**

**שימושים 4.5.1**

א. שבילים להולכי רגל, שביל אופניים, דרכים וחניות לשימושי האזור.  
 ב. מגרשי משחקים.  
 ג. בתי שימוש ציבוריים.  
 ד. מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחקים.  
 ה. מתקנים הנדסיים.  
 ו. תשתיות תת קרקעיות.  
 ז. בתאי שטח 307-311 (שצ"פ ה"דיאגונולי")  
 (1) כל השימושים המותרים בסעיפים א-ו.  
 (2) כיכר עירונית כמפורט בפרק 6, סעיף 6.10 : הנחיות מיוחדות, עיצוב מיוחד.  
 (3) שטח סחיר בשטח של לא יותר מ 5% מגודל המגרש המיועד לשצ"פ.  
 ח. בתאי שטח 301, 302, 312, 318, 319, 320, 305, 315, 313, 306, 317, 316  
 (1) כל השימושים המותרים בסעיפים א-ו.  
 (2) מגרשי ספורט.  
 (3) מקלטים ושירותי חירום ציבוריים.  
 ט. בתאי שטח 318, 320 :  
 (1) כל השימושים המותרים בסעיפים א-ו.  
 (2) חניה תת קרקעית.  
 י. בתא שטח 313 יותר מעבר תת"ק עבור רכבים לתלמי מנשה. ראה סימון מעבר תת"ק.

**הוראות 4.5.2**

**דרכים א**

סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב  
 בתא שטח 319 תתאפשר זיקת הנאה לכלי רכב עד השלמת כביש 100, במתחם 8 הסמוך, כמסומן בנספח התנועה.



**4.5 שטח ציבורי פתוח**

הוראות בינוי ב

1. בכל מקום בו תותר בניה תת קרקעית יהיה כיסוי אדמת גן לשתילה בגובה 1.3 מ' לפחות.
2. לטובת תא שטח מסי' 201 יותר יהיה לקבוע בתא שטח 302 שטחי ספורט למוסדות חינוך, ובלבד ששטח זה ובכללו מתקנים אלו יועמדו לשימוש הציבור בשעות בהן מוסדות החינוך אינם פעילים ויגודרו על ידי גדר ושער המאפשרים הפרדה בשעות הפעילות של מוסדות החינוך.
3. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי המגורים.
4. על אף האמור לעיל, תותר הקמת מסופי תח"צ זמניים (תחנה לחניית אוטובוסים, להעלאת נוסעים והורדתם לרבות חדר נהגים ושירותים) שיפעלו עד להקמת מסוף התחבורה במרחב הקבוע בשטחי ציבור אשר גודלם מעל 5 דונם ומרוחקים ככל הניתן ממגרשים המיועדים לשימושים רגישים כגון למוסדות חינוך ומגורים.
5. תא שטח 312 יוכל לשמש בעתיד לבניית מחלף ניר צבי המתוכנן, עד החלטה על תוואי המחלף והקמתו ישמש תא שטח זה כשצ"פ זמני.

חניה ג

בתאי שטח 318 ו-320 תותר חניה תת קרקעית עבור הציבור.

תשתיות ד

1. מתקנים הנדסיים, חדרי חשמל שנאים ותקשורת במבנים תת קרקעיים ישולבו בפיתוח גנני, או בצמוד למבנים אחרים בקומות המרתפים או הקרקע, כך שלא תופרע רציפות השטח הפתוח.
2. בתאי שטח 312, 317-315: השטח המסומן כהנחיות מיוחדות בתאי שטח אלו מיועד להנחת קו מקורות. בתחום תאי שטח אלו אסורה כל בניה ונטיעת עצים מעמיקי שורש. עבודות הפיתוח יתואמו עם חברת מקורות.

**4.6 דרך מאושרת**

שימושים 4.6.1

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965.

הוראות 4.6.2

הוראות בינוי א

ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, מיסעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, שביל אפניים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות.

**4.7 דרך מוצעת**

שימושים 4.7.1

א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965.

הוראות 4.7.2

הוראות בינוי א

ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, מיסעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, שביל אפניים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות.

**4.7 דרך מוצעת**

**4.8 שביל**

**4.8.1 שימושים**

- א. שבילים להולכי רגל ואופניים
- ב. מעבר רכב חירום ושירות
- ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות.

**4.8.2 הוראות**

**א הוראות בינוי**

- 1. שבילים ברוחב 4 מ' יכילו שביל הולכי רגל ברוחב שלא יקטן מ- 2.5 מ' ורצועת גינון.
- 2. שבילים ברוחב 6 מ' יכילו שביל הולכי רגל ברוחב שלא יקטן מ- 3.5 מ' , שביל אופניים ברוחב 1.5 מ' ורצועת גינון. בשבילים אלו יותר מעבר רכב חירום
- 3. רוחב שביל נקי ממכשולים בו יותר מעבר רכב חירום, לא יקטן מ- 3.5 מ'.

**4.9 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור**

**4.9.1 שימושים**

- א. ב-70% מכל תא שטח יותר שימוש למבני ציבור המפורטים בסעיף ב'.
- ב. מוסדות חינוך כגון: גני ילדים ומעונות יום, תרבות, קהילה ורווחה לשירות השכונה.
- ג. כל השימושים המותרים בשצ"פ
- ד. חניה מעל ומתחת לפני הקרקע כמפורט בסעיף 4.9.2 ב'
- ה. זיקת הנאה הודדית למעבר בחניונים למגורים ולשטחי הציבור, ככל הנדרש.

**4.9.2 הוראות**

**א הוראות בינוי**

- 1. במגרש הכולל מבנה ציבור התכסית לא תעלה על 30%. היתר הבניה למבנה ציבור יכלול את המגרש כולו ויבטיח את פיתוח השצ"פ והמבנה יחדיו ולקישור השטחים הפתוחים בתכנית, כמסומן בתשריט.
- 2. ניתן יהיה לגדר מגרש משחקים.
- 3. חובה להשאיר מעבר רציף מקצה אחד לשני של תא השטח ובחיבור אל שבילי הגישה ברוחב 4 מ' לפחות לטובת גישה לרכב חירום.
- 4. על אף האמור לעיל, תותר הקמת מסופי תח"צ זמניים (תחנה לחניית אוטובוסים, להעלאת נוסעים והורדתם לרבות חדר נהגים ושירותים) שיפעלו עד להקמת מסוף התחבורה הקבוע במרחב בשטחי ציבור אשר גודלם מעל 5 דונם ומרוחקים ככל הניתן ממגרשים המיועדים לשימושים רגישים כגון למוסדות חינוך ומגורים.

**ב חניה**

- חניה לצרכי שירות תהיה מעל פני הקרקע, כל יתר החניות הנדרשות יהיו תת קרקעיות.
- ניתן להשתמש בחניות רחוב שישמשו את משתמשי גני הילדים ו/ או המוסדות.

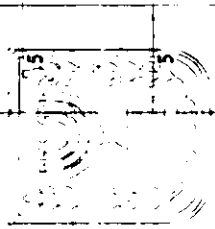
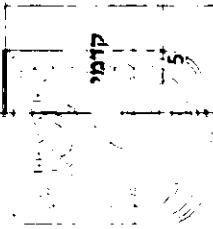
## 5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

קדמי	אחוזי	קו בנין (מטר)	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות לדונם יח"ד	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד
										מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות עיקרי	מגרש כולל				
5	3	3	3	3	2	(1)	22	140	379	6300	4900	15400	7015.9	114	דיר	דיר
5	3	3	3	3	2	(1)	20	146	367	6570	5110	16060	7565.8	122	מיוחד	מיוחד
5	5	5	5	5	2	(1)	(1)	(1)	404	45874.2	6131.7	20439	11355	201	מבנים ומסודות	מבנים ומסודות
(3) 4	3	5	5	5	2	(1)	(1)	(1)	404	12635.91	1688.96	5629.86	3127.7	202	מבנים ומסודות	מבנים ומסודות
(3) 4	5	5	5	5	2	(1)	(1)	(1)	404	6269.27	837.97	2793.24	1551.8	203	מבנים ומסודות	מבנים ומסודות
(3) 4	5	3	3	3	2	(1)	(1)	(1)	404	37174.46	4968.86	16562.88	9201.6	204	מבנים ומסודות	מבנים ומסודות
(3) 4	5	3	3	3	2	(1)	(1)	(1)	404	59544.35	7958.9	26529.66	14738.7	205	מבנים ומסודות	מבנים ומסודות
5	5	5	5	5	2	(1)	(1)	(1)	404	104596.4	13980.71	46602.36	25890.2	206	מבנים ומסודות	מבנים ומסודות
5	5	5	5	5	2	(1)	(1)	(1)	404	22378.77	2991.22	9970.74	5539.3	207	מבנים ומסודות	מבנים ומסודות
5	3	3	3	3	2	(1)	22	112	424	21280	3920	12320	5018.8	100	מגורים	מגורים
(3) 4	3	5	3	3	2	(1)	22	78	413	14820	2730	8580	3591.6	101	מגורים	מגורים
4	4	5	3	3	1	(1)	1	845	426	845	195	650	3591.6	101	מגורים	מסחר
5	3	5	3	3	2	(1)	22	82	426	15580	2870	9020	3658.6	102	מגורים	מגורים
5	3	3	3	3	2	(1)	22	96	423	18240	3360	10560	4312.7	103	מגורים	מגורים
(4) 5	3	3	3	3	2	(1)	22	68	410	12920	2380	7480	3149.4	104	מגורים	מגורים
5	5	5	5	5	1	(1)	1	754	577	754	174	580	3149.4	104	מגורים	מסחר
5	3	5	3	3	2	(1)	30	258	577	49020	9030	28380	8489.1	105	מגורים	מגורים
(3) 4	3	3	3	3	2	(1)	28	258	537	49020	9030	28380	9129.9	106	מגורים	מגורים
4	4	5	3	3	1	(1)	1	858	533	858	198	660	9129.9	106	מגורים	מסחר
(3) 4	3	3	3	(4) 5	2	(1)	28	184	533	34960	6440	20240	6555.2	107	מגורים	מגורים

קדמי	קו בנין (מטר)	צידוי-שמאלי	צידוי-ימני	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגורש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
									מתחת לקובעת	עיקרי שדות				
3	5	3	3	2	(1)	22	110	418	4950	318	6555.2	107	מסחר	מגורים ד'
(3) 4	5	3	3	2	(1)	22	110	418	4950	318	4995.3	108	מסחר	מגורים ד'
4	5	3	3	2	(1)	22	110	418	4950	318	4995.3	108	מסחר	מגורים ד'
3	5	3	3	2	(1)	22	110	418	4950	318	4654.4	109	מסחר	מגורים ד'
(3) 4	5	3	3	2	(1)	22	110	418	4950	318	5286	110	מסחר	מגורים ד'
4	5	3	3	2	(1)	22	110	418	4950	318	5286	110	מסחר	מגורים ד'
(3) 5	3	3	3	2	(1)	22	120	420	5400	4200	5426.3	111	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(1)	22	118	422	5310	4130	5318.3	112	מסחר	מגורים ד'
(3) 4	(4) 5	3	3	2	(1)	22	132	417	5940	4620	6012.3	113	מסחר	מגורים ד'
4	3	3	3	2	(1)	22	52	413	2340	1820	2391.6	115	מסחר	מגורים ד'
(5) 5	3	3	3	2	(1)	22	114	419	5130	3990	5168.7	116	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(1)	22	78	415	3510	2730	3566.8	117	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(1)	22	126	426	5670	4410	5619.5	118	מסחר	מגורים ד'
(3) 4	5	3	3	2	(1)	22	114	409	5130	3990	5296.6	119	מסחר	מגורים ד'
4	5	3	3	2	(1)	22	88	426	3960	3080	3928.6	121	מסחר	מגורים ד'
(3) 4	3	3	3	2	(1)	22	96	414	4320	3360	4400.7	123	מסחר	מגורים ד'
4	3	3	3	2	(1)	22	98	409	4410	3430	4554.4	124	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(1)	21	112	399	5040	3920	5337.9	125	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(1)	22	102	422	4590	3570	4589.6	126	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(1)	22	112	420	5040	3920	5061.6	127	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(1)	22	68	417	3060	2380	3099.3	128	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(1)	22	142	409	6390	4970	6599.1	129	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(1)	22	84	423	3780	2940	3770.7	130	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(1)	20	58	379	2610	2030	2907.1	131	מסחר	מגורים ד'
5	5	3	3	2	(1)	22	58	409	2610	2030	2692.3	132	מסחר	מגורים ד'
0	0	0	0	2	(1)	(1)	(1)	(1)	1808	30%	302,301	302,301	שטח ציבורי	שטח ציבורי
5	5	5	5	1	(1)	(1)	(1)	140	902	235	1290.2	701	שטחים פתוחים ומבנים ומסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומסדות ציבור

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמימות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
5	1	2	(1)	(1)	140	מתחת לכניסה הקובעת	2305.3	702	שטחים ומבנים ומוסדות	שטחים ומבנים ומוסדות
						סה"כ שטחי בניה				
5	1	2	(1)	(1)	140	מתחת לכניסה הקובעת	2692.9	703	שטחים ומבנים ומוסדות	שטחים ומבנים ומוסדות
						סה"כ שטחי בניה				
5	1	2	(1)	(1)	140	מתחת לכניסה הקובעת	3347.2	704	שטחים ומבנים ומוסדות	שטחים ומבנים ומוסדות
						סה"כ שטחי בניה				
5	1	2	(1)	(1)	140	מתחת לכניסה הקובעת	3376.5	705	שטחים ומבנים ומוסדות	שטחים ומבנים ומוסדות
						סה"כ שטחי בניה				
5	1	2	(1)	(1)	140	מתחת לכניסה הקובעת	2686.8	706	שטחים ומבנים ומוסדות	שטחים ומבנים ומוסדות
						סה"כ שטחי בניה				
5	1	2	(1)	(1)	140	מתחת לכניסה הקובעת	3272.6	707	שטחים ומבנים ומוסדות	שטחים ומבנים ומוסדות
						סה"כ שטחי בניה				
5	1	2	(1)	(1)	140	מתחת לכניסה הקובעת	2429.6	708	שטחים ומבנים ומוסדות	שטחים ומבנים ומוסדות
						סה"כ שטחי בניה				

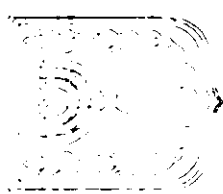
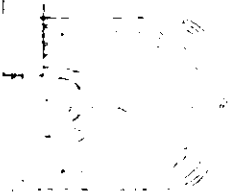
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו



**הערה ברמת הסבלה:**  
1. בעוד מגורים ד' - תוספת מעונות יום ואו גני ילדים בקומות הקרקע ככל שימצא לנכון יהיו במסגרת זכויות נוספות, בשטח מיומלי של 130 מ"ר ברוטו לכיתת גן + 200 מ"ר חצר מוצמדת / מרפסת מאוררת ומוצלת. הדרישה לגן ילדים / מעון יום תקבע ע"פ פרוגרמה עירונית תקפה והחיות מהנדס העיר. שימושים אלו יוקמו בקומות הקרקע של בנייני המגורים.

**הערות לסבלת זכויות והראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) ל.ה.
- (2) לפי המסומן בסטח הבינוי.
- (3) קומות 1-3 יהיו בקו בניין "1".
- (4) קומות 1-3 יהיו בקו בניין "2".
- (5) קומות 1-3 יהיו בקו בניין "2".



**6. הוראות נוספות****6.1 עתיקות**

על השטח המסומן בתשריט כאתר עתיקות מוכרז יחולו הוראות חוק עתיקות התשלי"ח 1978: הועדה המקומית רשאית להתיר או לחייב שינוי במערך הבינוי במגרש על מנת לאפשר שילוב של ממצאי עתיקות בעלי ערך, במידה ויתגלו, כחלק מהפיתוח המוצע במגרש.

**6.2 איכות הסביבה**

- א. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 114,122, 206,207 יהיה הגשת נספח אקוסטי אשר יקבע את דרישות המיגון הנדרשות למבנה.
- ב. בשאר תאי השטח, כושר הפחתת הרעש המינימאלי במעטפת הבניין עבור חדרי מגורים/כיתות יהיה 20 dBA
- ג. תנאי להיתר בנייה בתא שטח 205, (הסמוך לשוק הסיטונאי, תהיה בדיקה אקוסטית לרעש מהשוק הסיטונאי עבור שימושים רגישים ונקיטת אמצעים בהתאם לממצאי הדו"ח. במידה והשוק הסיטונאי לא יתפנה
- ד. תנאי להיתר בניה עבור מגדלים (כמפורט בסעיף 1.9), וככל שהרשות הסביבתית רואה לנכון, יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות של המבנה. מסקנות חוות הדעת יכללו בהיתר.
- ה. שימושים מעורבים
- (1) היתר הבנייה למבנה הכולל שימושים מעורבים יכלול אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר ולתעסוקה אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש וכיוב', על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת
- (2) תנאי למתן היתר הבניה בתאי שטח הכוללים שימושי תעסוקה ומסחר:
- (א) תכנון והצגת אמצעים לפליטת אוורור מבתי האוכל בגג המבנים. במידת הצורך יוצג פתרון מתאים למטרדי ריח.
- (ב) בשימושים מסחריים הכוללים בתי אוכל, הכללת פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שמנים
- (ג) בשימושים מסחריים, הכללת פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת, בנפרד משטחי המגורים.
- ו. זיהום קרקע וגזי קרקע:
- (1) תנאי למתן היתר בניה ו/או חפירה בקרקע הוא הגשת תכנית קידוחים מפורטת לאישור המשרד להגנת הסביבה, לביצוע קידוחים ובדיקות קרקע וגזי קרקע ומים בשטח התכנית.
- (2) תנאי למתן היתר בניה בקרקע שתמצא מזוהמת, היא טיפול בקרקע המזוהמת וביצוע דיגום מוודא, בתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לתוצאות בדיקות גזי הקרקע, ובמידת הצורך, ביצוע איטום מרתפים נגד חדירת גזי קרקע.

**6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. בתאי שטח מעל 3 דונם, לפחות 15% משטח תא השטח יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. בתאי שטח הקטנים מ-3 דונם תתאפשר בניית המרתפים בקו בניין "0" וחלחול המים יפתר באמצעים מכניים.

## 6.3

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ד. נגר עילי:

(1) מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים.

(2) פיתוח תאי השטח יתוכנן להשהיה וחלחול של מי הגשמים ולהגברת כמות חלחול מי הנגר בשטחי הגיגון שבכל תא שטח. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים. המרתפים יתוכננו בתכסית של 85% משטח תא השטח, כך שיוותרו 15% משטח תא השטח כקרקע פנויה לחלחולה.

(3) יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך תא השטח, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

(4) ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים מתא השטח, אם יותקנו בתחומי תא השטח מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי תא השטח, כל זאת באישור מהנדס הועדה המקומית.

(5) השטחים הפתוחים ורצועות הגיגון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/ החדרה/ ויסות של מי הנגר בתיאום עם מתכנני הניקוז והכבישים. שטחים אלו יהיו במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי.

(6) תכנון ופיתוח השצ"פ בתאי שטח 301, 302, 318, 320 יאפשר החדרה, חלחול והשהיית מי נגר עילי כמפורט בנספח הניקוז.

(7) ניקוז הכבישים ייעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר.

(8) ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דשא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דשא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.

(9) הוועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל זכויות במקרקעין לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, תעלות ומעבירי מים, צנרת וכיו"ב. בעל הזכויות במקרקעין יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

## 6.4

**שמירה על עצים בוגרים****סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור**

א. העצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בנספח עצים בוגרים הנלווה לתכנית.

ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ג. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח.

## 6.5

**רישום שטחים ציבוריים**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית.

מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה



**6.5 רישום שטחים ציבוריים**

הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.

**6.6 תנאים למתן היתרי בניה**

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו פתרון קצה לביוב .

ב. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל בלוק (מתחם תכנון) כפי שמסומן בנספח מתחמי תכנון) בשלמותו על ידי הועדה המקומית, בקני"מ שלא יקטן מ- 1:500 ותכלול את הנושאים הבאים :

- (1) מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
- (2) מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לסביבתו ולכבישים סביבו.
- (3) הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים, תומרי גמר ופרטים אופייניים.
- (4) הוראות מחייבות לקולונדה לאורך החזית המסחרית בדרך מס' 8, כמו גם הוראות ביחס לשילוט, חומרים, סוככים וסגירות חורף ארעיות, קיזוז שיפועים ומעקות, במידת הנדרש. עיצוב הקולונדה יוגש כחלק מהמסמכים לבקשת היתר הבניה הראשון שיוגש ולאחר אישורו יחייב לאורך כל קטע הרחוב.

(5) שטח למתקני מחזור ברמת הרחוב והשכונה.

(6) חדר האשפה יאפשר הפרדה במקור, יבנה בתחום הבניין ויוסתר מחזית הרחוב. ויש להסדיר

אליו גישה מרוצפת מהמדרכה הציבורית.

(7) התייחסות לנושאים המפורטים בנספח תנאים למתן היתר בניה המצורף לתכנית

ג. בקשה להיתר בניה תכלול את הדברים הבאים :

- (1) תכנית פיתוח, נטיעות, שתילה והשקייה בקני"מ 1:100
- (2) תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקני"מ 1:100
- (3) פתרון ופרטי עיצוב למסתורי המזגנים, או מתקני מיזוג מרכזיים.
- (4) תכנית גגות מפורטת כולל מתקנים, מסתורים וגישה.
- (5) מסתורי כביסה מתוכננים כחלק אינטגרלי של הבנין, כולל חומרים ופרטים.
- (6) הקצאת מקום מתאים לצוברי גז תת קרקעיים, בהתאמה למספר המשתמשים ודרישות התקן הישראלי התקף באותה עת.

**6.7 תשתיות**

כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים ויתרו בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים פרטיים לגבול המגרש בלבד.

**6.8 מגבלות בניה לגובה**

א. הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מהקבוע במגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל תעופה בן גוריון, כמסומן בנספח מגבלות גובה בניה.

ב. הקמת מנופים ועגורנים החורגים מהגובה המסומן בנספח נדרשת לאישור רשות התעופה האזרחית לצורך תיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

**6.9 הריסות ופינויים**

**סימון בתשריט : מבנה להריסה**

א. תנאי למתן היתר הריסה יהיה פינוי חומרים מסוכנים/פסולת חומ"ס לאתרים מורשים בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.

ב. היתר הריסה יכלול:

- (1) התייחסות למיקום מחנה קבלן, מגרסות, מערומים וגישה אל ו/מ האתר.

6.9

## הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה

(2) אמצעים למזעור מטרדי אבק ורעש על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת  
ג. תנאי למתן היתר בניה הוא :

(1) הריסת המבנים בתחום התכנית, אשר תבצע בשלבים בהתאם לשלבויות שייקבע הצוות המלווה

(2) פינוי אסבסט יתבצע בשלבים בהתאם לשלבויות שייקבע הצוות המלווה

(3) פינוי אסבסט בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א- 2011

(4) פינוי פסולת הבניין לאתר מאושר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.

6.10

## הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : עיצוב מיוחד

בתחום השטח המסומן בתשריט כשטח לעיצוב מיוחד תוקם כיכר עירונית אשר תהווה מקום מפגש ופעילות לתושבי השכונה והאזור.

הכיכר העירונית כוללת חלקים מתאי שטח :

204 : מבנים ומוסדות ציבור

309, 308 : שצ"פ

107 : מגורים.

בתאי שטח 204, 308, 309 תינתן עדיפות להולכי רגל בחיבור בין חלקי הכיכר השונים כמסומן בנספח הבינוי, ויושם דגש על נראות הכיכר ומבני הציבור הסמוכים לה תוך העדפה לרחבות פתוחות ומוצלות להתכנסות ושהייה.

בתא שטח 107 תלווה את הכיכר, חזית מסחרית כמפורט בסעיף 4.1.2 (ד).

על המתחם הראשון שיתוכנן מבין מתחמים C, F, D, G לכלול גם את הכיכר העירונית. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בתחום זה יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ועירוני הכוללת גם את תחום הכיכר העירונית ע"י הועדה המקומית.

6.11

## הנחיות מיוחדות

א. תותר הקמת מתקנים קבועים לדיגום, טיהור וטיפול בזיהום מים וקרקע בכל שטחי הציבור למיניהם ובתנאי שמיקום המתקן לא יסכל את מימוש היעוד העיקרי במגרש ולא יסכל את השימוש במגרשים הסמוכים לו, כל זאת בהתאם לתכניות הטיפול בקרקע ובמים ובכפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח אשר תבחן את מיקומם המיטבי.

ב. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון : עירום עפר, מתקני גריסה, בכל תחום התכנית במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.

ג. תותר בכל שטח התכנית כשימוש זמני הקמת מתקנים, מבנים ועבודות לדיגום, טיהור וטיפול בזיהום מים וקרקע וכן מבני ציבור יבילים וסלילת דרכים ככל שזמינות השטח לא תאפשר במיקומם לפי המוצע בתכנית ללא צורך באישור תכנית בינוי ופיתוח כתנאי להוצאת היתרבתנאי והתקבל אישור הוועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים :

(1) לא יותרו בניה ושימוש כאמור לתקופה העולה על 3 שנים או עד לפיתוח המגרש עליו הוא ממוקם, המוקדם מבניהם.

(2) העבודות והשימושים יעשו בידי המדינה, בידי גוף הפועל מטעמה או בידי רשות מקומית בלבד.

(3) שטח הבניה של המבנה היביל לא יעלה על 30% משטח המגרש, גובהו של המבנה לא יעלה על

6.11

**הנחיות מיוחדות**

- 7 מטר וקווי הבניין יהיו 3 מטר מגבול המגרש. רוחבה של הדרך הזמנית לא יעלה על 20 מטר.
- (4) ראתה הוועדה המקומית כי יש מי שעלול להיפגע ממתן האישור להקמת מבנה הציבור היביל או מסלילת הדרך, לא ינתן אישורה אלא לאחר שפרסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- (5) נקבעו תנאים לעניין הבטחת זמניותם של המבנים והדרכים והחזרת המצב לקדמותו.
- (6) לא יהיה בביצוע העבודות והשימושים כדי לסכל לאחר תום התקופה כאמור בפסקה (1) את ביצועה של תכנית זו.
- ד. על אף האמור בס"ק (ג') ניתן להתיר הקמת מבני ציבור יבילים וסלילת דרכים בכל תחום התכנית לתקופה העולה על 3 שנים ובלבד שלא תעלה על 5 שנים וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף קטן (ד') (2), (3), (5) ו- (6) ולתנאים המפורטים להלן:
- (1) בניה ושימוש כאמור לתקופה העולה על שלוש שנים יותרו רק במידה והוועדה המקומית השתכנעה כי קיימות נסיבות המצדיקות קביעת תקופה העולה על שלוש שנים ופרטה את נימוקיה בהחלטתה.
- (2) בניה ושימוש כאמור יותרו רק לתקופה שלא תעלה על 5 שנים, או עד לפיתוח המגרש עליו הוא ממוקם, המוקדם מבניהם.
- (3) אישורה של הוועדה המקומית יינתן רק לאחר שפרסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- ו. הוראות ס"ק ד' ו' ה' יפקעו בתום 20 שנה מיום אישורה של תכנית זו.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	פיתוח המגורים יתבצע בד בבד עם פיתוח התשתיות ומבני הציבור הנדרשים להם

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

1. כל פעולת בנייה הנדרשת בתחום מחנות צבא פעילים תקודם בהליך של ולמ"ב.

2. צוות מלווה:

- א. יוקם צוות מלווה לתכנית אשר יורכב מהנציגים הבאים: משרד האוצר (יו"ר), מנהל התכנון, הרשות המקומית באר יעקב, רמ"י, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, משרד האנרגיה. לכל דיון העוסק במערכות המים והביוב יוזמן גם נציג משרד הבריאות. נציג עיריית ראשון לציון ישמש כמשקיף.
- ב. הצוות יאשר מסמך כולל לשטח התכנית, שבו תקבע שלביות ביצוע למימוש הוראות התכנית אשר תבטיח

מתן מענה לצרכים הנובעים מהיקף יחידות הדיור בכל שלב וזאת ביחס לנושאים הבאים:

- (1) היבטים סביבתיים בין השאר ביחס לזיהום המים והקרקע והחדרת מי נגר.
  - (2) היבטים תשתיתיים ותחבורתיים המתייחסים למתחם הפיתוח שיובא לאישור ולא ביחס לכלל התכנית.
  - (3) שלביות הביצוע תתייחס גם להמשך תפקודן של הדרכים והתשתיות המזינות את אזורי המחנה הממשיכים לפעול.
  - (4) על הצוות המלווה לתת את הדעת לנושא פתרונות תחבורה ציבורית בכל מתחם פיתוח המובא לאישור לרבות בדיקת האפשרות למיקום מסופי תחבורה ככל הנדרש.
  - (5) קיומם של מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. לא יינתן היתר בניה למגורים אלא בהתאם לשלביות הפיתוח שנקבעה במסמך שאושר על ידי הצוות המלווה כאמור בס"ק ב' לעיל.
- הצוות המלווה יהיה רשאי לעדכן את המסמך מעת לעת וככל הנדרש.

**8. חתימות**

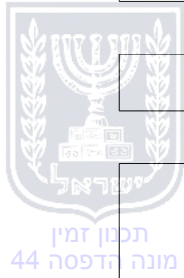
	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:	
	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>יזם</b>
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:	
	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:	
	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
	שם ומספר תאגיד: אדם מזור אלי פירשט	עורך ראשי	חתימה:	



## הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1018 / א

שינוי לתמל/ 1018 בהתאם לעדכון נספח עצים ותוספת זכויות בניה



מחוז  
מטה  
מרחב תכנון מקומי  
מצפה אפק  
סוג תכנית  
תכנית מועדפת לדיור

אישורים



### מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים  
מועדפים לדיור(הוראת שעה)  
התשע"ד 2014 הועדה למתחמים  
מועדפים לדיור החליטה ביום  
09/09/2020  
לאשר את התכנית  
17/11/2020  
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית תמל/1018 צריפין, מתחם 1, קבעה 11 מתחמי תכנון למגורים, סה"כ 3700 יח"ד, מתוכם 286 יח"ד מיוחד.

התכנית מציעה את השינויים הבאים;

- בהתאם לעדכון בנספח העצים שינוי בפריסת יעודי הקרקע במתחמים E,F,L,K שינוי זה מאפשר תוספת של שטחים פתוחים לשכונה.

- שינוי במתווה הדרכים והרחבת צמתים לשם שימור מספר עצים בודדים, הרחבת מדרכות ותוספת כיכר לאורך דרך מס' 3, ללא צמצום בשטחי הבנייה.

- תוספת של כ- 780 יח"ד וכ 300- יח"ד מיוחד.

- הוספת שטחי מרפסות ושטחי שירות תת קרקעיים בכל מגרשי המגורים בתמל/1018, עדכון קווי בניין לאורך דרך מס' 8, הגדלת זכויות הבניה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור והגדלת הזכויות למסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

שינוי לתמל/ 1018 בהתאם לעדכון נספח עצים ותוספת זכויות בניה

מספר התכנית תמל/ 1018 / א

1.2 שטח התכנית 432.274 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן





**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי  
 מצפה אפק  
 קואורדינאטה X 185821  
 קואורדינאטה Y 651281

**1.5.2 תיאור מקום**

חלק משטח מחנות צריפין ושטחים פתוחים / פנויים נוספים, בתחום באר יעקב מצפון לכביש 4313.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה רמלה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4221	מוסדר	חלק		11, 14, 109-110
4233	מוסדר	חלק	3-12, 16-19, 21-22, 58, 60-61, 63, 65, 67-70, 74-75	13-14, 23-25, 30-40, 42, 53, 62, 66
4234	מוסדר	חלק	14, 28, 32	1, 5-8, 13, 15, 27, 29-31
4239	מוסדר	חלק	12	4, 10-11
4244	מוסדר	חלק		9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

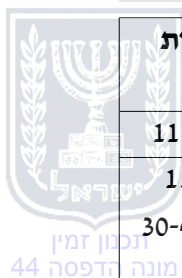
לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמל/1018	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תמל/1018 ממשיכות לחול.	7410	1880	28/12/2016

**הערה לטבלה:**

- מק/תמל/1018 / 1 שינוי תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/תמל/1018 / 1 ממשיכות לחול, לרבות זיקות ההנאה.
1. התכנית משנה את התכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תכניות מחוזיות וארציות שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע אחרת בטבלה 1.6.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלי פירשט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי פירשט		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	20:42 11/11/2020	אלי פירשט	25/09/2020	1	1:1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	11:13 27/10/2020	טל רביב	04/10/2020	1	1:1250	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז	11:14 27/10/2020	טל רביב	04/10/2020	1	1:1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים ביוב	11:15 27/10/2020	צביקה רון	26/10/2020	1	1:1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח נוף	09:23 02/11/2020	יורם מילר	04/10/2020	1	1:1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	מצב מאושר	09:17 28/11/2019	אורן ברגמן	05/09/2019	1	1:1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מתחמי תכנון	11:16 27/10/2020	אלי פירשט	24/09/2020	1	1:1250	מחייב	מתחמי תכנון
לא	נספח מבנים להריסה	11:18 27/10/2020	אלי פירשט	24/09/2020	1	1:1250	מנחה	הריסות ופינויים
לא	נספח עצים	09:26 02/11/2020	יורם מילר	04/10/2020	1	1:1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - חלק 1	13:47 08/09/2019	גיא תמרי	08/09/2019	15		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - חלק 2	13:49 08/09/2019	גיא תמרי	08/09/2019	12		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - חלק 3	13:50 08/09/2019	גיא תמרי	08/09/2019	14		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - חלק 4	13:51 08/09/2019	גיא תמרי	08/09/2019	12		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - חלק 5	13:52 08/09/2019	גיא תמרי	08/09/2019	13		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - חלק 6	13:54 08/09/2019	גיא תמרי	08/09/2019	15		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - חלק 7	09:15 09/09/2019	גיא תמרי	08/09/2019	7		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים, טבלה	21:47 25/04/2020	גיא תמרי	22/04/2020	29		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח פרוגרמה	09:22 15/11/2020	משה כהן	15/11/2020	6		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	הוראות מאושרות - תמל/1018	21:31 08/09/2019	אלי פירשט	08/09/2019	29		רקע	אדריכלות

כל מסמכי התכנית 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 ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632123	03-7632279	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632132	03-7632279	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלי פירשט		אדם מזור-אלי פירשט אדריכלים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5628022		arch@mazor- first.com
	מודד	אורן ברגמן	570	אורן אלכסנדר ברמן	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		ekdatamap@ gmail.com
פרוגרמה	יועץ	משה כהן		קשת	ירושלים	בן יהודה	1	02-5001522	02-6253417	office.keshet @gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	יורם מילר	14900	מילר בלום	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622123		mbtlv@mbtlv.com
	יועץ תחבורה	טל רביב	76763	ד.א.ל הנדסה ) בעמ (2004	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6366444	03-6366440	del@del.co.il
	מהנדס	צביקה רון	33591	איחוד מהנדסים לעבודות מים והנדסה אזרחית	רמת גן	מוריה	22	03-6770494		office@water-engineers.co.il
	אגרונום	גיא תמרי		יעוץ ופיקוח ירוק בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול	72	03-6958120		g_tamari@bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בלוק עירוני	מתחם תכנון תחום ע"י מערכות דרך ו/או שטחים ציבוריים, ע"פ המסומן בנספח מתחמי תכנון.
בניה מרקמית	ק+3 קומות עד ק+7 קומות
דירות גן	יח"ד צמודות קרקע שהן חלק מבניין משותף.
מגדלים	ק+21 קומות
רחוב משני	רחובות ברוחב 16 מ' הכולל מיתון תנועה.
רחוב ראשי	רחובות ברוחב של מעל 20 מ'.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

התכנית מציעה שינוי בפריסת ייעודי הקרקע במתחמים E,F,L,K בהתאם לעדכון בנספח העצים.

בנוסף, מציעה התכנית תוספת של 780 יח"ד ו-314 יח"ד מיוחד.

כמו כן, התכנית מאפשרת הוספת שטחי מרפסות ושטחי שירות תת קרקעיים והמרת 12 מ"ר מעיקרי לשירות לצורך מרחב מוגן בכל מגרשי המגורים בתמל/1018, הגדלת זכויות הבניה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, הגדלת הזכויות למסחר ועדכון קווי בניין לאורך דרך מס' 8.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 780 יח"ד ו-314 יח"ד מיוחד.

2. עדכון נספח העצים. 3. שינוי פריסת יעודי הקרקע במתחמים E,F,L,K בהתאם לעדכון בנספח העצים לפי המפורט:

הזאת תוואי הדרך ושינוי גבולות השצ"פ לשימור מיטבי של העצים ופריסת המגורים בהתאמה.

3. שנוי יעוד תא שטח 204 ממבנים ומוסדות ציבור ליעוד מעורב של מוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה.

4. עדכון טבלה 5 בהתאם לתוספת יחידות הדיור והדיור המיוחד.

5. עדכון טבלה 5 בהתייחס לתוספות שטחי שירות בתת הקרקע ותוספת זכויות למרפסות בכל מגרשי המגורים בתמל/1018, תוספת זכויות למסחר ולמבנים ומוסדות ציבור.

6. ביטול דרך (תא שטח 515 בתמל/1018) ואיחוד תאי שטח 206,207,515, לטובת מגרש אחד ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

7. שינוי קו הבניין במגרשים הצמודים לדרך מס' 8 בקומות 1-3 - מקו בניין 1 לקו בניין 0, על מנת לייצר קולונדה שעומקה 4 מ' וקביעת חובת הצמדות לקו בניין זה.

8. בתאי שטח במגרשים שהינם שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור 702,705-708 - תותר תוספת קומה ושינוי תכסית מ 30% ל-40%.

9. בתאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור 201-203,205,206,703,704 הגדלת זכויות הבנייה ל 300%.

10. תוספת הוראות למערכת פינוי פסולת פניאומטית.

11. קביעת שימושים לכל ייעודי הקרקע.

12. קביעת הוראות לבינוי, עיצוב ופיתוח מפורט.

13. המרת 12 מ"ר לכל יח"ד מעיקרי לשירות לצורך מרחב מוגן.

14. קביעת תנאים והנחיות למתן היתר בניה.

15. עדכון סמכויות הצוות המלווה לקביעת שלביות בהתאם להקמת קו המטרו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100 - 113, 115 - 121, 123 - 132
דיור מיוחד	114, 122
מבנים ומוסדות ציבור	201 - 203, 206, 703, 704
שטח ציבורי פתוח	301, 302, 305 - 313, 315 - 321, 324 - 326
דרך מאושרת	401 - 406, 501 - 507, 509 - 514, 517 - 525
דרך מוצעת	257 - 264, 518 - 524, 526
שביל	322, 801 - 812, 815, 816, 819 - 828
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	204
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	701, 702, 705 - 708

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	301
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	511
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	258
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	206
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	113, 115, 117, 120
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	309, 325
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	319, 320
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	510
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101, 104, 106 - 108, 110, 113, 115 - 117, 119, 121
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	114, 122
חזית מסחרית	דיור מיוחד	114, 122
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	202, 203, 703
חזית מסחרית	מגורים ד'	101, 104, 106 - 108, 110, 113, 115 - 117, 119, 121
עיצוב מיוחד	דרך מאושרת	402, 507, 509, 511
עיצוב מיוחד	דרך מוצעת	519 - 522
עיצוב מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	202
עיצוב מיוחד	מגורים ד'	104, 107, 116
עיצוב מיוחד	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	204
עיצוב מיוחד	שטח ציבורי פתוח	308, 309

#### 3.2 טבלת שטחים

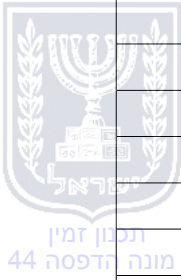


### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	14,581.73	3.37
דרך מאושרת	27,409.89	6.34
דרך מוצעת	57,688.7	13.35
מבנים ומוסדות ציבור	71,404.81	16.52
מגורים ד'	148,158.87	34.27
קרקע חקלאית	345	0.08
שביל	7,667.52	1.77
שטח ציבורי פתוח	83,619.14	19.34
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	21,400.99	4.95
<b>סה"כ</b>	<b>432,276.65</b>	<b>100</b>

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	13,910.16	3.22
דרך מאושרת	81,687.39	18.90
דרך מוצעת	3,705.9	0.86
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	345.03	0.08
מבנים ומוסדות ציבור	69,437.38	16.06
מגורים ד'	140,053.66	32.40
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	9,149.54	2.12
שביל	8,358.72	1.93
שטח ציבורי פתוח	90,266.58	20.88
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	15,360.9	3.55
<b>סה"כ</b>	<b>432,275.26</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. חנייה, דרכי גישה וזיקת הנאה הדדית למעבר חניה.</p> <p>ג. במגרשים ותאי שטח המסומנים בחזית מסחרית תותר קומה מסחרית במפלס הקרקע כולל משרדים ושימושים ציבוריים לתרבות, חברה, ספורט, רווחה ובריאות.</p> <p>ד. מעונות יום וגני ילדים.</p> <p>ה. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל (בהתאם למסומן בתשריט).</p> <p>ו. מערכת פניאומטית לפינוי פסולת לרבות חדר אצירה מרכזי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>1. הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה. הבניין יבנה בצמוד קו הבניין הפונה לדרך, אורך הבנייה הצמודה לא יפחת מ:</p> <p>ברחובות ראשיים - 100% מאורך קו הבניין, בין שני קווי הבניין הצדדיים של תא שטח. ברחובות משניים - 50% מאורך קו הבניין, בין שני קווי הבניין הצדדיים של תא שטח. תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס העיר, במקרה של אילוצים הנדסיים.</p> <p>2. מגדלים ימוקמו ככל הניתן בפניות המגרשים הסמוכות לצמתים כמסומן בתכנית הבינוי. הקומה העליונה במגדל תיבנה בנסיגה.</p> <p>3. בכל תא שטח בו מופיע בינוי בבנייה מרקמית לאורך הרחוב, בנספח הבינוי, יש לממש בניה מרקמית בגובה 6 קומות לכל הפחות (ק+5), סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>4. גובה קומת הכניסה / לובי לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>5. דירות גן תתאפשרנה בבנייה מרקמית בלבד ובלבד שיינתן מענה לשטח פרטי (משותף) פתוח בהיקף של 20% משטח המגרש (ראה סעיף קטן ה' לפרק זה הנחיות מיוחדות).</p> <p>6. גודל יח"ד ממוצעת 110 מ"ר כולל מרחב מוגן דירתי.</p> <p>7. יש להבטיח 20% מהדירות בגודל של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>8. במבני מגורים מפלס הכניסה הקובעת יהיה מוגבה עד 1 מ' ממפלס הרחוב, הגבהה מעבר למפלס זה תחשב סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>9. בתא שטח 107 יתוכננו החלקים הפונים לכיכר המרכזית המסומנת ב"עיצוב מיוחד", ע"פ ההנחיות בפרק הנחיות מיוחדות בסעיף 6.13.</p> <p>10. על המערכת הפניאומטית יחולו הוראות סעיף 6.7.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>קו הבניין לאורך חזית בלוק עירוני, יהיה אחיד, ככל הניתן.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>על החניה יחולו הוראות סעיף 6.3</p>
ד	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <p>על המקומות המסומנים כחזית מסחרית יחולו הוראות סעיף 6.2</p>

<p><b>מגורים ד'</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>שטחים פתוחים פרטיים משותפים ימוקמו בעיקר בעורף המגרשים כמסומן בנספח הבינוי וישמשו לרווחת כלל הדיירים, ולא יפחתו מ 20% משטח המגרש. תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס העיר במקרה של אילוצים הנדסיים.</p>	<p>ה</p>
<p><b>דיוור מיוחד</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>דיוור מיוחד בהתאם לחוק דיוור מוגן, התשע"ב 2012 מעונות סטודנטים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. שטחה העיקרי של יחיד לא יעלה על 75 מ"ר . ב. במעונות סטודנטים : גודל דירה ממוצע לא יעלה על 45 מ"ר עיקרי. תרשמנה הערות אזהרה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה מעונות הסטודנטים, ובהתייחס לבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) . ג. לא ניתן לאחד דירות. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו כי לא ניתן לאחד דירות. ד. לא תותר מכירת יחידות דיוור בדיוור המיוחד.</p>	<p>א</p>
<p><b>חניה</b></p> <p>על החניה יחולו הוראות סעיף 6.3</p>	<p>ב</p>
<p><b>מסחר</b></p> <p>על המקומות המסומנים כחזית מסחרית יחולו הוראות סעיף 6.2</p>	<p>ג</p>
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>א. מגרשים 201, 205, 206 ו-201 ישמשו עבור מבנים לצורכי חינוך כלל עירוניים ואזוריים כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים של דת, תרבות, חברה, ספורט, רווחה ובריאות כשימוש משני. ב. מגרש 703 ישמש עבור מבנים לצרכי תרבות, קהילה, ודת כלל עירוניים ואזוריים כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של חינוך, ספורט, רווחה ובריאות כשימוש משני. ג. ביתר המגרשים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א ו-ב וכן מבנים לצרכי ספורט, שיטוחה, קהילתי, בריאות, רווחה, מחסני חירום, דיוור ציבורי לקשישים ומעון לאנשים עם מוגבלויות, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. ד. חניון ציבורי תת קרקעי. ה. במגרשים 703 ו 202 יתוכננו החלקים הפונים לכיכר המרכזית המסומנת ב"עיצוב מיוחד", ע"פ ההנחיות בפרק הנחיות מיוחדות בסעיף 6.13.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. המגרשים למבני ציבור יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור גם לאחר שעות הפעילות.</p> <p>ב. תותר תכסית של עד 60% ולא פחות מ-40% עבור מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ג. בתאי שטח 202, 203, 703, ידרש רצף בנוי של 50% לפחות מחזית המגרש הפונה לרחוב הראשי על קו הבניין (לדרך מסי' 8).</p> <p>ד. בתאי שטח 201, 205, 206, תותר בניית מספר בניינים בכל מגרש, תותר בנייתו של בניין או בניינים רב תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים.</p> <p>ה. על אף האמור לעיל, תותר הקמת מסופי תח"צ זמניים (תחנה לחניית אוטובוסים, להעלאת נוסעים והורדתם לרבות חדר נהגים ושירותים) שיפעלו עד להקמת מסוף התחבורה הקבוע במרחב בשטחי ציבור אשר גודלם מעל 5 דונם ומרוחקים ככל הניתן ממגרשים המיועדים לשימושים רגישים כגון למוסדות חינוך ומגורים.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>חניה עילית תתאפשר לרכב שירות ולחניות הנדרשות ע"פ התקן.</p>



4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שבילים להולכי רגל, שביל אופניים, דרכים וחניות לשימושי האזור.</p> <p>ב. מגרשי משחקים.</p> <p>ג. בתי שימוש ציבוריים.</p> <p>ד. מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחקים.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ו. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ז. מתקן פניאומטי לסילוק אשפה.</p> <p>ח. בתאי שטח 309-310 ("שצ"פ הדיאגונולי")</p> <p>(1) כל השימושים המותרים בסעיפים א-ו</p> <p>(2) כיכר עירונית כמפורט בפרק 6, סעיף 6.13: הנחיות מיוחדות, עיצוב מיוחד.</p> <p>(3) שטח סחיר בשטח של לא יותר מ 5% מגודל המגרש המיועד לשצ"פ.</p> <p>ט. בתאי שטח 301, 302, 305, 306, 312, 313, 315, 316, 317, 318, 319, 320 ("שצ"פ ה"טבעתי")</p> <p>(1) כל השימושים המותרים בסעיפים א-ו.</p> <p>(2) מגרשי ספורט.</p> <p>(3) מקלטים ושירותי חירום ציבוריים.</p> <p>י. בתאי שטח 318, 320 :</p> <p>(1) כל השימושים המותרים בסעיפים א-ו.</p> <p>(2) חניה תת קרקעית.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בכל מקום בו תותר בנייה תת קרקעית יהיה כיסוי אדמת גן לשתילה בגובה 1.3 מ' לפחות.</p> <p>2. לטובת תא שטח מסי' 201 יותר יהיה לקבוע בתא שטח 302 שטחי ספורט למוסדות חינוך, ובלבד ששטח זה ובכללו מתקנים אלו יועמדו לשימוש הציבור בשעות בהן מוסדות החינוך אינם פעילים ויגודרו על ידי גדר ושער המאפשרים הפרדה בשעות הפעילות של מוסדות החינוך.</p>

<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p>3. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי המגורים.</p> <p>4. על אף האמור לעיל, תותר הקמת מסופי תח"צ זמניים (תחנה לחניית אוטובוסים, להעלאת נוסעים והורדתם לרבות חדר נהגים ושירותים) שיפעלו עד להקמת מסוף התחבורה במרחב הקבוע בשטחי ציבור אשר גודלם מעל 5 דונם ומרוחקים ממגרשים המיועדים לשימושים רגישים.</p> <p>5. תא שטח 312 יוכל לשמש בעתיד לבניית מחלף ניר צבי המתוכנן, עד החלטה על תוואי המחלף והקמתו יישמש תא שטח זה כשצ"פ זמני.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p> <p>1. מתקנים הנדסיים, חדרי חשמל שנאים ותקשורת במבנים תת קרקעיים ישולבו בפיתוח גנני, או בצמוד למבנים אחרים בקומות המרתפים או הקרקע, כך שלא תופרע רציפות השטח הפתוח.</p> <p>2. תאי שטח 312, 317-315 - מיועדים להנחת קו מקורות.</p> <p>בתחום תאי שטח אלו אסורה כל בניה ונטיעת עצים מעמיקי שורש.</p> <p>עבודות הפיתוח יתואמו עם חברת מקורות.</p> <p>3. בתא שטח 301, ניתן יהיה להקים מתקן פניאומטי מרכזי לאיסוף אשפה.</p>	<p align="center"><b>ב</b></p>
<p align="center"><b>תשתיות</b></p> <p align="center"><b>סימון מהתשריט : בלוק מתקן הנדסי ומספרו</b></p> <p>מתקן פניאומטי לאיסוף אשפה לשירות כל שטח התכנית : על מתקן זה יחולו הוראות סעיף 6.7</p>	<p align="center"><b>ג</b></p>
<p align="center"><b>דרכים</b></p> <p align="center"><b>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>בתא שטח 319 תתאפשר זיקת הנאה לכלי רכב עד השלמת כביש 100, במתחם 8 הסמוך.</p>	<p align="center"><b>ד</b></p>
<p align="center"><b>חניה</b></p> <p>בתאי שטח 318 ו-320 תותר חניה תת קרקעית עבור הציבור.</p>	<p align="center"><b>ה</b></p>
<p align="center"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.5.1</b></p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.5.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, מסעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, שביל אופניים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות</p> <p>2. עצים בוגרים הנמצאים בזכות הדרך ומיועדים לשימור ישומרו ככל הניתן בתחום איי תנועה יעודיים.</p>	<p align="center"><b>א</b></p>
<p align="center"><b>דרך מוצעת</b></p>	<p align="center"><b>4.6</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.6.1</b></p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.6.2</b></p>



<p><b>4.6 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b> ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, מיסעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, שביל אפניים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות.</p>	<p>א</p>
<p><b>4.7 שביל</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>4.7.1 שימושים</b> א. שבילים להולכי רגל ואופניים. ב. מעבר רכב חירום ושירות. ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>	<p>4.7.1</p>
<p><b>4.7.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b> א 1. שבילים ברוחב 4 מ' יכילו שביל הולכי רגל ברוחב שלא יקטן מ 2.5 מ' ורצועת גינון. 2. שבילים ברוחב 6 מ' יכילו שביל הולכי רגל ברוחב שלא יקטן מ 3.5 מ', שביל אופניים ברוחב 1.5 מ' ורצועת גינון. בשבילים אלו יותר מעבר רכב חירום. 3. רוחב שביל נקי ממכשולים בו יותר מעבר רכב חירום, לא יקטן מ 3.5 מ'.</p>	<p>א</p>
<p><b>4.8 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>4.8.1 שימושים</b> לפי תכנית קיימת</p>	<p>4.8.1</p>
<p><b>4.8.2 הוראות</b></p>	<p>4.8.2</p>
<p><b>הוראות בינוי</b> א לפי תכנית קיימת</p>	<p>א</p>
<p><b>4.9 מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p><b>4.9.1 שימושים</b></p>	<p>4.9.1</p>
<p>א. תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקיה יצור, פיתוח ושירותים, כולל שירותים נלווים ומשלימים, כגון אחסנה חניה ומתקנים טכניים והנדסיים לפעילות לעיל. ב. משרדים ותעסוקה משרדית. ג. מסחר ד. חניה וזיקת הנאה הדדית לחניה. ה. תא שטח 204 ישמש עבור מבנים לצרכי תרבות, קהילה, דת ומשרדי רשות מקומית כלל עירוניים ואזוריים כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של חינוך, ספורט, רווחה ובריאות כשימוש משני.</p>	<p></p>
<p><b>4.9.2 הוראות</b></p>	<p>4.9.2</p>
<p><b>הוראות בינוי</b> א א. במבנה קיים בתא שטח 204, יעשה שימוש חוזר לצרכי ציבור, ככל הניתן. ב. בתא שטח 204 השטח המשמש למבנים ומוסדות ציבור יהיה ע"פ הפרוגרמה לצרכי ציבור שתקבע ע"י הרשות המקומית, ובכל מקרה לא יפחת מ 4,200 מ"ר. ג. החלקים הפונים לכיכר המרכזית המסומנת בתשריט כ"עיצוב מיוחד", יתוכננו ע"פ ההנחיות בפרק הנחיות מיוחדות בסעיף 6.13. ד. על אף האמור לעיל, תותר הקמת מסופי תח"צ זמניים (תחנה לחניית אוטובוסים, להעלאת</p>	<p>א</p>





<p align="center"><b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.9</b></p>
<p>נוסעים והרדתם לרבות חדר נהגים ושירותים) שיפעלו עד להקמת מסוף התחבורה הקבוע במרחב בשטחי ציבור אשר גודלם מעל 5 דונם ומרחקים ככל הניתן ממגרשים המיועדים לשימושים רגישים כגון למוסדות חינוך ומגורים</p>	
<p align="center"><b>חניה</b></p> <p>חניה עילית תתאפשר רק לרכב שירות, החניות הנדרשות למוסדות הציבור תיהינה תת קרקעיות. ניתן יהיה לנייד עד 10% זכויות עיקריות אל מתחת לכניסה קובעת בשטחים לשימוש עיקרי בתנאי שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלו על היקף השטח העיקרי מעל למפלס הקרקע הרשום בטבלה 5.</p>	<p align="center"><b>ב</b></p>
<p align="center"><b>מסחר</b></p> <p>שימושים מסחריים יותרו בקומת הקרקע ובגלריה. בתי קפה ומסעדות יותרו גם בקומות העליונות. היקף השימושים המסחריים עד 20% מסך השטח העיקרי.</p>	<p align="center"><b>ג</b></p>
<p align="center"><b>4.10 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>א.ב-70% מגודל כל תא שטח יותר שימוש למבני ציבור המפורטים בסעיף ב'.                  ב. מוסדות חינוך כגון: גני ילדים ומעונות יום, תרבות, קהילה ורווחה לשירות השכונה.                  ג. כל השימושים המותרים בשצ"פ.                  ד. חניה מעל ומתחת לפני הקרקע כמפורט בסעיף 4.10.2 ב'.                  ה. זיקת הנאה הדדית למעבר בחניונים למגורים ולשטחי הציבור, ככל הנדרש</p>	<p align="center"><b>4.10.1</b></p>
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.10.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. במגרש הכולל מבנה ציבור התכסית לא תעלה על 40%. היתר הבניה למבנה ציבור יכלול את המגרש כולו.                  2. ניתן יהיה לגדר מגרש משחקים.                  3. חובה להשאיר מעבר רציף מקצה אחד לשני, של תא השטח ובחיבור אל שבילי הגישה, ברוחב 4 מ' לפחות לצורך גישה לרכב חירום.                  4. על אף האמור לעיל, תותר הקמת מסופי תח"צ זמניים (תחנה לחניית אוטובוסים, להעלאת נוסעים והורדתם לרבות חדר נהגים ושירותים) שיפעלו עד להקמת מסוף התחבורה הקבוע במרחב בשטחי ציבור אשר גודלם מעל 5 דונם ומרוחקים ממגרשים המיועדים לשימושים רגישים.</p>	<p align="center"><b>א</b></p>
<p align="center"><b>חניה</b></p> <p>1. חניה עילית תתאפשר לרכב שירות ולחניות הנדרשות ע"פ התקן.                  2. ניתן להשתמש בחניות רחוב לשימוש משתמשי גני הילדים ו/ או המוסדות.</p>	<p align="center"><b>ב</b></p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר יח"ד לדונם	צפיפות יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מזרח	מערב	מזרח	מערב	
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								קדמי
דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	114	ל.ר.	7488	28500	14100	16500	300	40.1	3	22	3	3	3	3	5
דיוור מיוחד	מסחר	114	ל.ר.	7488	1460	438					1			3	5	
דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	122	ל.ר.	6422.3	28500	14100	16500	300	46.7	3	22	3	3	3	5	
דיוור מיוחד	מסחר	122	ל.ר.	6422.3	1460	438					1			3	5	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201	ל.ר.	11207.3	23984	9593			(1)	(1)	6	2	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	202	ל.ר.	3127.7	6693	2677			(1)	(1)	6	2	5	5	(2) 4	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	203	ל.ר.	16290.5	34862	13945			(1)	(1)	6	2	5	5	(2) 4	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	206	ל.ר.	32772.1	70132	28053			(1)	(1)	6	2	5	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	703	ל.ר.	2923	6255	2502			(1)	(1)	6	2	5	3	(2) 4	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	704	ל.ר.	3117.2	6671	2668			(1)	(1)	6	2	5	3	5	
מגורים ד'	מגורים ד'	100	ל.ר.	5018.8	15092	7238			154	30.7	22	3	5	3	5	
מגורים ד'	מגורים ד'	101	ל.ר.	3591.6	10976	5264			112	31.2	22	3	5	3	(2) 4	
מגורים ד'	מסחר	101	ל.ר.	3591.6	480	144					1				4	
מגורים ד'	מגורים ד'	102	ל.ר.	3658.6	10976	5264			112	30.6	22	3	3	3	5	
מגורים ד'	מגורים ד'	103	ל.ר.	4312.7	12348	5922			126	29.2	22	3	5	5	5	
מגורים ד'	מגורים ד'	104	ל.ר.	3149.4	8232	3948			84	26.7	22	3	5	3	5	
מגורים ד'	מסחר	104	ל.ר.	3149.4	630	189					26				4	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנית מס': תמל/ 1018/ א - שם התכנית: שינוי לתמל/ 1018 בהתאם לעדכון נספח עצים ותוספת זכויות בניה

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי									
5	3	3	5	3	22	29.1	242	625	52030	16940		11374	23716	8322.3	ל.ר.	105	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 4	3	3	3	3	22	26.5	242	570	52030	16940		11374	23716	9129.9	ל.ר.	106	מגורים ד'	מגורים ד'
4					1			14	1293.5			298.5	995	9129.9	ל.ר.	106	מסחר	מגורים ד'
(2) 4	3	5	3	3	22	32.3	210	694	45150	14700		9870	20580	6503.7	ל.ר.	107	מגורים ד'	מגורים ד'
4		5			1			14	936			216	720	6503.7	ל.ר.	107	מסחר	מגורים ד'
(2) 4	3	5	3	3	22	29.4	147	633	31605	10290		6909	14406	4995.3	ל.ר.	108	מגורים ד'	מגורים ד'
4		5			1			23	1131			261	870	4995.3	ל.ר.	108	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	5	3	22	30.1	140	647	30100	9800		6580	13720	4654.4	ל.ר.	109	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 4	3	3	5	3	22	25.2	133	541	28595	9310		6251	13034	5286	ל.ר.	110	מגורים ד'	מגורים ד'
4			5		1			20	1060			245	815	5286	ל.ר.	110	מסחר	מגורים ד'
5	3	5	3	3	22	28.4	154	610	33110	10780		7238	15092	5426.3	ל.ר.	111	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	5	3	22	29	154	623	33110	10780		7238	15092	5318.3	ל.ר.	112	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	3	3	22	35.3	84	758	18060	5880		3948	8232	2382	ל.ר.	113	מגורים ד'	מגורים ד'
4		5	3		1			23	559			129	430	2382	ל.ר.	113	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	3	22	33.8	112	726	24080	7840		5264	10976	3314.6	ל.ר.	115	מגורים ד'	מגורים ד'
3					1			18	611			141	470	3314.6	ל.ר.	115	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	3	22	22.5	126	483	27090	8820		5922	12348	5606.4	ל.ר.	116	מגורים ד'	מגורים ד'
3		3	5		1			22	1222			282	940	5606.4	ל.ר.	116	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	5	3	22	33.7	112	724	24080	7840		5264	10976	3325.4	ל.ר.	117	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	5	3	22	30.2	126	649	27090	8820		5922	12348	4171.4	ל.ר.	118	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 4	3	5	3	3	22	35.4	74	762	15910	5180		3478	7252	2089	ל.ר.	119	מגורים ד'	מגורים ד'
4		5	3		1			21	429			99	330	2089	ל.ר.	119	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	5	3	22	35.3	76	759	16340	5320		3572	7448	2151.6	ל.ר.	120	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 4	3	3	5	3	22	35.2	168	757	36120	11760		7896	16464	4773.7	ל.ר.	121	מגורים ד'	מגורים ד'
4					1			9	423			98	325	4773.7	ל.ר.	121	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	5	3	22	31.8	140	684	30100	9800		6580	13720	4400.7	ל.ר.	123	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	5	3	22	29.2	133	628	28595	9310		6251	13034	4554.4	ל.ר.	124	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	5	3	22	27.5	147	592	31605	10290		6909	14406	5337.9	ל.ר.	125	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	3	3	22	27.5	126	590	27090	8820		5922	12348	4589.6	ל.ר.	126	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	5	3	22	29	147	624	31605	10290		6909	14406	5061.6	ל.ר.	127	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	5	3	3	22	35.2	109	756	23435	7630		5123	10682	3099.3	ל.ר.	128	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	5	3	3	22	29.7	196	639	42140	13720		9212	19208	6599.1	ל.ר.	129	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	3	3	22	33.4	126	718	27090	8820		5922	12348	3770.7	ל.ר.	130	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	5	3	3	22	33.7	98	725	21070	6860		4606	9604	2907.1	ל.ר.	131	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	5	3	22	31.7	84	681	18060	5880		3948	8232	2652.8	ל.ר.	132	מגורים ד'	מגורים ד'

תכנית מס': תמל/ 1018 / א - שם התכנית: שינוי לתמל/ 1018 בהתאם לעדכון נספח עצים ותוספת זכויות בניה

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
קדמי (3)	אחורי (3)	צידדי- שמאלי (3)	צידדי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 22			555	51032	23464		7877	19691	9201.6	ל.ר.	204	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0		2							1350	4500		ל.ר.	- 301 305,302 313 - - 315 324,321 326 -	מסחר	שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	1	3	(1)	(1)	140	3231	1612		420	1199	2305.3	ל.ר.	702	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	3	(1)	(1)	140	4738	2365		615	1758	3376.5	ל.ר.	705	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	3	(1)	(1)	140	3766	1880		489	1397	2686.8	ל.ר.	706	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	3	(1)	(1)	140	4588	2290		596	1702	3272.6	ל.ר.	707	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	3	(1)	(1)	140	3406	1700		442	1264	2429.6	ל.ר.	708	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

א. מרתפי חניה - תותר תוספת קומות ושטחים מעבר לאמור בטבלה 5 עבור חניונים לשם עמידה בתקן.

ב. תותר הקמת חניונים במרתף בקו בניין "0" בכל הצדדים, אלא אם קיים עץ לשימור במגרש ושמירת רדיוס של 4 מ' מסביבו.

ג. עבור כל היעודים הכוללים מגורים (מגורים ד', דיור מוגן)

בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יחיד במבנה.

ד. שטח המרפסות הכולל בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' יחיד בבניין. עלה שטח המרפסות על האמור לעיל, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.

ה. תינתן אפשרות לפיצול מגרש למגרשי משנה תוך מתן פתרון לחניה ולשטח הפרטי המשותף והבטחת זכויות מעבר כנדרש.

חלוקת המגרשים תהיה טעונה אישור הוועדה המקומית בלבד.

ו. תוספת מעונות יום ו/או גני ילדים בקומות הקרקע ככל שימצא לנכון יהיו במסגרת זכויות נוספות, בשטח מינימלי של 130 מ"ר ברוטו לכיתת גן + 200 מ"ר חצר מוצמדת / מרפסת. מאווררת ומוצללת.

הדרישה לגן ילדים / מעון יום תקבע ע"פ פרוגרמה עירונית תקפה והנחיות מהנדס העיר. שימושים אלו ימוקמו בקומות הקרקע של בנייני המגורים.

ז. שטחי קולונדה מסחרית - בתאי שטח בהם יש חזית מסחרית, בכל תחום התכנית, תותר בניית קולונדה ושטחה לא יבוא במניין השטחים כלל.

ח. שטח ציבורי פתוח - הזכויות המופיעות בטבלה 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) ניתנו לכל תאי השטח יחדיו, כאשר בכל תא שטח, השטח הסחיר לא יעלה על 5% מגודל המגרש המיועד לשצ"פ.

ט. בתאי השטח המפורטים בסעיף 6.14, תתאפשר תוספת זכויות בהיקף של 1500 מ"ר למתקן זמני לטיפול בזיהום מי תהום.

י. בתא שטח 204 ישמשו לא פחות מ-4,200 מ"ר לייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

יא. בתא שטח 301 - שטח למתקן ההנדסי יקבע ע"פ הנדרש ע"י בעל התשתית בשלב היתר הבניה, באישור הוועדה המקומית, ולא מעבר ל 15% מגודל תא השטח.

יב. ביעודים מגורים ודיור מיוחד, תותר הקמת חדר אצירת אשפה פניאומטית לתא שטח או למספר תאי שטח, בהיקף המינימלי הנדרש ע"י הנחיות בעל התשתית ובאישור הוועדה המקומית. שטח זה יהיה בנוסף לשטחים שניתנו לאותו תא שטח בטבלה 5 (שטחי שירות).

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) ל.ר..

(2) קומות 1-3 יהיו בקו בניין 0..

(3) ע"פ המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו פתרון קצה לביוב .

ב. זיהום קרקע - תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם, כפי שהוגדר במסגרת תכנית הביצוע או על ידי הצוות המלווה, הוא אישור המשרד להגנת הסביבה על העדר דרישות רגולטוריות נוספות (NEA) בקשר לטיפול בזיהום הקרקע, או על סיום פעולות חקירה וטיפול בזיהום הקרקע.

ג. תנאי למתן היתר למתקן הפניאומטי, המפורט בסעיף 6.7 סעיף קטן 5, הוא הגשת מסמך סביבתי מפורט למתקן אשר יפרט את האמצעים הנדרשים למניעת מפגעים באתר.

ד. טיפול במי נגר - כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי כל המפורט בסעיף 6.10 ב', יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים.

ה. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל בלוק (מתחם תכנון כפי שמוסמן בנספח מתחמי תכנון) בשלמותו על ידי הועדה המקומית, בקני"מ שלא יקטן מ- 1: 500 ותכלול את הנושאים הבאים :

(1) מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.

(2) מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לסביבתו ולכבישים סביבו.

(3) הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים, חומרי גמר ופרטים אופייניים.

(4) הוראות מחייבות לקולונדה לאורך החזית המסחרית בדרך מס' 8, כמו גם הוראות ביחס לשילוט, חומרים, סוככים וסגירות חורף ארעיות, קיזוז שיפועים ומעקות, במידת הנדרש. עיצוב הקולונדה יוגש כחלק מהמסמכים לבקשת היתר הבניה הראשון שיוגש ולאחר אישורו יחייב לאורך כל קטע הרחוב.

(5) שטח למתקני מחזור ברמת הרחוב והשכונה.

(6) חדר האשפה יאפשר הפרדה במקור, יבנה בתחום הבניין ויוסתר מחזית הרחוב. ויש להסדיר אליו גישה מרוצפת מהמדרכה הציבורית.

(7) ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, התכנית תבטיח את פיתוח השצ"פ והמבנה יחדיו, ותכלול התייחסות לפריסת השטחים הפתוחים וקישורם לשטחים פתוחים נוספים כמסומן בתשריט.

(8) הקצאת מקום מתאים לחדר אצירת אשפה מרכזי עבור מערכת פניאומטית לפינוי פסולת לרבות הצגת גישה מתאימה לרכב פינוי.

ו. בקשה להיתר בניה תכלול את הדברים הבאים :

(1) תכנית פיתוח, נטיעות, שתילה והשקייה בקני"מ 1: 100

(2) תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקני"מ 1: 100

(3) פתרון ופרטי עיצוב למסתורי המזגנים, או מתקני מיזוג מרכזיים.


(4) תכנית גגות מפורטת כולל מתקנים, מסתורים וגישה.




(5) מסתורי כביסה מתוכננים כחלק אינטגרלי של הבנין, כולל חומרים ופרטים.

(6) הקצאת מקום מתאים לצוברי גז תת קרקעיים, בהתאמה למספר המשתמשים ודרישות התקן הישראלי התקף באותה עת.

ז. תנאים למתן היתר בניה עבור מנגנון פניאומטי :

(1) תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים : מפרט חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת

	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>מטרדי ריח ותשטיפים.                  (2) אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר.                  התכנית תכלול גם הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי.                  (3) אישור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p><b>6.2 מסחר סימון בתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>1. שטחי המסחר יהיו בקומת הקרקע בחזית הבניינים כמסומן בתשריט, תותר קומת גלריה בשטח נוסף לעקרי, של לא יותר מ 40% משטח קומת הקרקע.                  2. השטח המסומן כזיקת הנאה במפלס הכניסה למסחר, בין גבול המגרש לחזית המסחרית, יפותח כהמשך המדרכה והמרחב הציבורי.                  3. לאורך דרך מס' 8, קומת המסחר תהיה עם קולונדה בעומק 4 מ' בגובה מקסימלי של 6 מ'. קומות המסד 1-3 יהיו בקו בניין "0" למגרש והקומות מעליהן בקו בניין 4, קווי הבניין לקולונדה מחייבים.                  4. מפלס הכניסה לקומת המסחר יהיה במפלס מדרכת הרחוב.                  5. במגרשים בהם יש חזית מסחרית ללא קולונדה, ישולב פתרון הצללה לחזית המסחרית לטובת באי שטחי המסחר. פתרון ההצללה יהיה אחיד ויקבע בתדריך בינוי ופיתוח.                  6. על שטחי המסחר בקומת המרתף, יחולו גם הוראות סעיף חניה לעיל סעיף 6.3 קטן ב'.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>1. החניה למגורים ביעודים מגורים ודיור מיוחד - תהיה כולה תת-קרקעית.                  2. תותר הקמת חניונים במרתף, בקו בניין "0" בכל הצדדים.                  3. בחלקים החורגים מקונטור הבניין העילי יובטח כיסוי אדמה של 1.3 מ' לפחות, לצמחייה ונטיעות.                  4. במגרשים ביעוד מגורים - יתוכננו חניות אורחים בהיקף של 10% ממספר יח"ד במגרש. מענה לחניות אורחים נוספות יינתן במסגרת החניה על הרחוב.                  5. מספר מקומות החנייה למגרשים יקבע ע"פ תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.                  6. לאחר הקמת קו ה"מטרו" המתוכנן על רחוב נעמי שמר, ככל שתקן החניה יאפשר צמצום היקפי חניה, ניתן יהיה להסב שטחי חניה תת קרקעיים מתפנים לשטחים עיקריים בהתאם להיקף השטח המתפנה ולשימושים הבאים בלבד ;                  א. ביעודים הכוללים מגורים - שימושים עיקריים משותפים לטובת דיירי המגרש, כגון מועדון דיירים.                  ב. שימושים עיקריים לשטחים סחירים או ציבוריים ; בתאי שטח בעלי חזית מסחרית בלבד, ניתן יהיה לקבוע בקומת המרתף העליון, קומה לשימושי מסחר, משרדים ושימושים ציבוריים.                  7. חלחול מי נגר ראה פרק 6 סעיף 6.10.                  9. ביעודים הכוללים מגורים : מגורים די' ודיור מיוחד - מענה לחניות למבקרים בשטחי המסחר יינתן במסגרת החניה על הרחוב.                  10. מענה לחנייה למטרות שירות למסחר יינתן במסגרת המגרש, בתת הקרקע או בקומת הקרקע, באופו מוצנע מהרחוב, כך שתתקיים הפרדה בין השימוש למסחר והשימוש למגורים ותמנע הפרעה הדדית בין השימושים.                  פריקה טעינה לחנויות שגודלן עד 80 מ"ר, תתאפשר לאורך הרחוב. הצגת הפתרון תעשה במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500 כפי שהוגר בסעיף 6.1 ה'.</p>

	<p><b>6.4 מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>א. הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מהקבוע במגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל תעופה בן גוריון, כמסומן בנספח מגבלות גובה בניה, תמל/1018.</p> <p>ב. הקמת מנופים ועגורנים החורגים מהגובה המסומן בנספח נדרשת לאישור רשות התעופה האזרחית לצורך תיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p><b>6.5 זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה לציבור" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>2. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית, תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית.</p> <p>3. במגרש 204 תירשם זיקת הנאה לציבור בכל שטח המגרש הפנוי מבניה במפלס הקרקע, ושאינו משמש לשירות מבנה התעסוקה.</p> <p>4. ככל הנדרש, תירשם זיקת הנאה החדית למעבר התשתיות הפניאומטיות בין המגרשים הכוללים מגורים, לשטחי הציבור ובינם לבין עצמן.</p> <p>5. בתא שטח 319, תתאפשר זיקת הנאה לכלי רכב עד השלמות כביש 100, במתחם 8 הסמוך, במקום המסומן בתשריט כזעקת בהנאה למעבר רכב.</p> <p>6. תירשם זיקת הנאה החדית למעבר לחניה בין המגרשים הכוללים מגורים, לשטחי הציבור ובינם לבין עצמם, ככל הנדרש.</p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p><b>6.6 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>בקרקות פרטיות, השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p><b>6.7 תשתיות</b></p> <p>כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים ויותר בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים פרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד.</p> <p>מתקני אשפה :</p> <p>1. פינוי האשפה יהיה פניאומטי, תתאפשר סטייה מהוראה זו במקרה של מגבלה הנדסית שלא תאפשר הקמת התשתית.</p> <p>2. ניתן להקים בכל בניין חדר אשפה מרכזי לצורך התקנת ראש מערכת פניאומטית וחיבור למערכת הכללית.</p> <p>3. ניתן לבצע פתרון פניאומטי לכל שטח התכנית שעליו יחולו הוראות סעיף קטן 6 להלן או</p>	<p><b>6.7</b></p>



6.7	תשתיות
	<p>פתרון נקודתי לתא שטח / למספר תאי שטח סמוכים / לבלוק עירוני שעליו יחולו הוראות סעיף קטן 5 להלן.</p> <p>4. הקמת מערכת לפינוי אשפה פניאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פ וכד') והן במגרשי הבניה.</p> <p>5. חדר אצירת אשפה מרכזי (לפתרון נקודתי המפורט בסעיף 3):</p> <p>א. בניית המתקן תעשה באופו המתחשב בשימושים הגובלים בו ומצמצם מפגעי רעש, זיהום אויר וריח ובכפוף לחו"ד אקוסטית ואיכות אויר אשר תועבר לבדיקת הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.</p> <p>ב. יזמי/בעלי המגרשים הפרטיים יאפשרו גישה תפעולית לרשות המקומית לחדר אצירת האשפה המרכזי בשטח המגרש הפרטי בכל עת.</p> <p>6. מתקן אצירת אשפה לשירות כל שטח התכנית:</p> <p>(1) המתקן יהיה מתקן ייעודי לאיסוף אשפה דרך המערכת הפניאומטית התת קרקעית בלבד ולא ישמש לאיסוף אשפה בצורות אחרות או פסולת מתעשייה או בניה.</p> <p>(2) המתקן ימוקם במקום נוח לגישה עם משאיות.</p> <p>תא השטח יהיה במרחק 50 מ' לפחות משימושים רגישים (מגורים או חינוך)</p> <p>(3) המתקן הפניאומטי ימוקם במבנה סגור, מאוורר ומפוקח.</p> <p>המבנה יתוכנן באופן שיצמצם ככל הניתן את המגבלות על השצ"פ וימזער את הנוכחות הנופית של המתקן בסביבתו.</p> <p>תכנונו יאפשר העמדת משאית הפינוי בתוכו, כך שתהליך הפינוי יהיה במבנה סגור.</p>
6.8	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על שטח התכניות יחולו הוראות חוק עתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>הועדה המקומית רשאית להתיר או לחייב שינוי במערך הבינוי במגרש על מנת לאפשר שילוב של ממצאי עתיקות בעלי ערך, במידה ויתגלו, כחלק מהפיתוח המוצע במגרש.</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין בשעור העולה על 10% ולא תהיה חריגה בקווי הבנין העולה על 10%.</p>
6.9	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 114,122, 206 יהיה הגשת נספח אקוסטי אשר יקבע את דרישות המיגון הנדרשות למבנה.</p> <p>ב. בשאר תאי השטח, כושר הפחתת הרעש המינימאלי במעטפת הבנין עבור חדרי מגורים/כיתות יהיה 20 dBA</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה בתא שטח 203, (הסמוך לשוק הסיטונאי, תהיה בדיקה אקוסטית לרעש מהשוק הסיטונאי עבור שימושים רגישים ונקיטת אמצעים בהתאם לממצאי הדו"ח, במידה והשוק הסיטונאי לא יתפנה).</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה עבור מגדלים (כמפורט בסעיף 1.9), וככל שהרשות הסביבתית רואה לנכון, יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות של המבנה. מסקנות חוות הדעת יכללו בהיתר.</p>

איכות הסביבה	6.9
<p>ה. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים</p> <p>(1) פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p> <p>(2). תחוייב הרחקת אדים וריחות משטחי נסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין</p> <p>(3). חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו</p> <p>ו. בהתאם לתוצאות בדיקות גזי הקרקע, ובמידת הצורך, תנאי למתן היתר בניה יהיה, ביצוע איטום מרתפים נגד חדירת גזי קרקע.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.10
<p>תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>א. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ב. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים.</p> <p>(1) בתאי שטח מעל 3 דונם, לפחות 15% משטח תא השטח יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). בתאי שטח הקטנים מ-3 דונם תתאפשר בניית המרתפים בקו בניין "0" וחלחול המים יפתר באמצעים מכניים.</p> <p>(2) המרתפים יתוכננו בתכסית של 85% משטח תא השטח, כך שיוותרו 15% משטח תא השטח כקרקע פנויה</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים מתא השטח, אם יותקנו בתחומי תא השטח מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי תא השטח, כל זאת באישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>(3) השטחים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/ החדרה/ ויסות של מי הנגר בתיאום עם מתכנני הניקוז והכבישים. שטחים אלו יהיו במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי.</p> <p>(4) תכנון ופיתוח השצ"פ בתאי שטח 301,302,318,320 יאפשר החדרה, חלחול והשהיית מי נגר עילי כמפורט בנספח הניקוז של תכנית תמל/1018.</p> <p>(5) ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דשא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דשא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>(6) הוועדה המקומית רשאית לדרוש נקיטה באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, תעלות ומעברי מים, צנרת וכיו"ב. בעל הזכויות במקרקעין יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p>	



<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכננו המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. ג. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר הריסה יהיה פינוי חומרים מסוכנים/פסולת חומ"ס לאתרים מורשים בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת. ב. היתר הריסה יכלול: (1) התייחסות למיקום מחנה קבלן, מגרסות, מערומים וגישה אל ו/מ האתר. (2) אמצעים למזעור מטרדי אבק ורעש על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ג. תנאי למתן היתר בניה הוא: (1) הריסת המבנים בתחום התכנית, אשר תבצע בשלבים בהתאם לשלבויות שייקבע הצוות המלווה (2) פינוי אסבסט יתבצע בשלבים בהתאם לשלבויות שייקבע הצוות המלווה (3) פינוי אסבסט בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א- 2011 (4) פינוי פסולת הבניין לאתר מאושר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה. ד. כל מבנה בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה יחשב כאילו סומן "להריסה".</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתחום השטח המסומן בתשריט כשטח לעיצוב מיוחד תוקם כיכר עירונית אשר תהווה מקום מפגש ופעילות לתושבי השכונה והאזור. הכיכר העירונית כוללת חלקים מתאי שטח: 204 : ביעוד מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. 309, 308 : ביעוד שצ"פ. 107 : ביעוד מגורים. 703, 202 : ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. בתאי שטח 204, 308, 309 תינתן עדיפות להולכי רגל בחיבור בין חלקי הכיכר השונים, ויושם דגש על נראות הכיכר ומבני הציבור הסמוכים לה תוך העדפה לרחבות פתוחות ומוצלות להתכנסות ושהייה. בתאי שטח 204, 202, 703 107 מלוות הכיכר, במפלס הקרקע, בחזית מסחרית, כמפורט בסעיפים 4.1.2 (ד) ו-4.9.2 (ג), להבטחת חזית פעילה ופתוחה לכיכר, ככל הניתן. על המתחם הראשון שיתוכנן מבין מתחמים C, F, D, G לכלול גם את הכיכר העירונית. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בתחום זה יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ועירוני הכוללת גם את תחום הכיכר העירונית ע"י הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. תותר הקמת מתקנים קבועים לדיגום, טיהור וטיפול בזיהום מים וקרקע בכל שטחי הציבור למיניהם ובתנאי שמיקום המתקן לא יסכל את מימוש היעוד העיקרי במגרש ולא יסכל את השימוש במגרשים הסמוכים לו, כל זאת בהתאם לתכניות הטיפול בקרקע ובמים ובכפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח אשר תבחן את מיקומם המיטבי.</p>	<p><b>6.14</b></p>



## 6.14

## הנחיות מיוחדות

ב. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה, בכל תחום התכנית במרחק שלא יקטן מ-80מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.

ג. תותר בכל שטח התכנית כשימוש זמני הקמת מתקנים, מבנים ועבודות לדיגום, טיהור וטיפול בזיהום מים וקרקע וכן מבני ציבור יבילים וסלילת דרכים ככל שזמינות השטח לא תאפשר במיקומם לפי המוצע בתכנית ללא צורך באישור תכנית בינוי ופיתוח כתנאי להוצאת היתר בתנאי והתקבל אישור הוועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:

(1) לא יותרו בניה ושימוש כאמור לתקופה העולה על 3 שנים או עד לפיתוח המגרש עליו הוא ממוקם, המוקדם מבניהם.

(2) העבודות והשימושים יעשו בידי המדינה, בידי גוף הפועל מטעמה או בידי רשות מקומית בלבד.

(3) שטח הבניה של המבנה היביל לא יעלה על 30% משטח המגרש, גובהו של המבנה לא יעלה על 7 מטר וקווי הבניין יהיו 3 מטר מגבול המגרש. רוחבה של הדרך הזמנית לא יעלה על 20 מטר.

(4) ראתה הוועדה המקומית כי יש מי שעלול להיפגע ממתן האישור להקמת מבנה הציבור היביל או מסלילת הדרך, לא ינתן אישורה אלא לאחר שפרסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת הערות והחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965.

(5) נקבעו תנאים לעניין הבטחת זמניותם של המבנים והדרכים והחזרת המצב לקדמותו.

(6) לא יהיה בביצוע העבודות והשימושים כדי לסכל לאחר תום התקופה כאמור בפסקה (1) את ביצועה של תכנית זו.

ד. על אף האמור בס"ק (ג') ניתן להתיר הקמת מבני ציבור יבילים וסלילת דרכים בכל תחום התכנית לתקופה העולה על 3 שנים ובלבד שלא תעלה על 5 שנים וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף קטן (ג') (2),(3),(5) ו- (6) ולתנאים המפורטים להלן:

(1) בניה ושימוש כאמור לתקופה העולה על שלוש שנים יותרו רק במידה והוועדה המקומית השתכנעה כי קיימות נסיבות מצדיקות קביעת תקופה העולה על שלוש שנים ופרטה את נימוקיה בהחלטתה.

(2) בניה ושימוש כאמור יותרו רק לתקופה שלא תעלה על 5 שנים, או עד לפיתוח המגרש עליו הוא ממוקם, המוקדם מבניהם.

(3) אישורה של הוועדה המקומית יינתן רק לאחר שפרסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת הערות והחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965.

ה. הוראות ס"ק ג' ו' ד' יפקעו בתום 20 שנה מיום אישורה של תכנית זו.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	פיתוח המגורים יתבצע בד בבד עם פיתוח

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		התשתיות ומבני הציבור הנדרשים להם.

## 7.2 מימוש התכנית

1. כל פעולת בנייה הנדרשת בתחום מחנות צבא פעילים תקודם בהליך של ולמ"ב.

2. צוות מלווה :

א. יוקם צוות מלווה לתכנית אשר יורכב מהנציגים הבאים : משרד האוצר (יו"ר), מנהל התכנון, הרשות המקומית באר יעקב, רמ"י, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, משרד האנרגיה. לכל דיון העוסק במערכות המים והביוב יוזמן גם נציג משרד הבריאות. נציג עיריית ראשון לציון ישמש כמשקיף.

ב. הצוות יאשר מסמך כולל לשטח התכנית, שבו תקבע שלביות ביצוע למימוש הוראות התכנית אשר תבטיח מתן מענה לצרכים הנובעים מהיקף יחידות הדיוור בכל שלב וזאת ביחס לנושאים הבאים :

(1) היבטים סביבתיים בין השאר ביחס לזיהום המים והקרקע והחדרת מי נגר.

(2) היבטים תשתיתיים ותחבורתיים המתייחסים למתחם הפיתוח שיובא לאישור ולא ביחס לכלל התכנית.

(3) שלביות הביצוע תתייחס גם להמשך תפקודן של הדרכים והתשתיות המזינות את אזורי המחנה הממשיכים לפעול.

(4) על הצוות המלווה לתת את הדעת לנושא פתרונות תחבורה ציבורית בכל מתחם פיתוח המובא לאישור

לרבות בדיקת האפשרות למיקום מסופי תחבורה ככל הנדרש.

(5) קיומם של מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

(6) שלביות הביצוע תקבע בין היתר ביחס להתקדמות המטרו.

ג. לא יינתן היתר בניה למגורים אלא בהתאם לשלבויות הפיתוח שנקבעה במסמך שאושר על ידי הצוות המלווה כאמור בס"ק ב' לעיל.

ד. הצוות המלווה יהיה רשאי לעדכן את המסמך מעת לעת וככל הנדרש.

