

מכרז מקוון

רשות מקרקעי ישראל – מרחב עסקי דרום

מכרז מקוון למגרש בלתי מסוים
הזמנה לקבלת הצעות לחכירת 297 מגרשים לבניה עצמית (סה"כ 297 יח"ד)
בכרמית, מיתר

מיתר, כרמית

היישוב:

חכירה

הצעות לרכישת זכויות:

בניה נמוכה/צמודת קרקע/בנה ביתך

ייעוד:

297

מספר יחידות דיור:

מועד אחרון להגשת הצעות: 23/08/2021
(הגשת הצעות באמצעות מערכת המכרזים המקוונת)

לוח זמנים למכרז:



מכרז מקוון מספר בש/100/2021

מבוא

מובא בזאת לידיעת המציעים כי מכרז זה הינו של הגשת הצעה למערכת מכרזים מקוונת. מובהר כי לא תהיה תיבת מכרזים במרחב הרלוונטי ולא ניתן יהיה להגיש מסמכים באופן פיזי.

יש לקרוא בעיון את תנאי המכרז ואופן ההשתתפות.

רישום להשתתפות במכרז ואופן הגשת הצעות:

- 1) ההשתתפות במכרז דורשת הרשמה מראש באתר "ממשל זמין". בעת תחילת הליך ביצוע הגשת ההצעה באתר רשות מקרקעי ישראל, יועבר המשתמש באופן אוטומטי למערכת "ממשל זמין", שם יידרש לבצע הליך הזדהות. בסיום ההליך יועבר המשתמש באופן אוטומטי לאתר רשות מקרקעי ישראל לשם השלמת הליך הגשת ההצעה.
- 2) על המציעים להקדים ולהגיש את ההצעה למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת. יובהר כי לא תתקבל טענה כי בשל תקלה טכנית כלשהי או מכל סיבה שהיא, נמנע מהמציע להגיש את הצעתו במועד. הצעות אשר לא יוגשו ולא יקלטו במערכת המכרזים המקוונת, מכל סיבה שהיא, עד למועד האחרון להגשת הצעות, לא תתקבלנה. הרשות ממליצה לבצע את הליך הגשת ההצעה למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד בשים לב כי עד למועד האחרון להגשת הצעות יש להשלים את הליך הגשת ההצעה המקוונת לרבות סריקת כל המסמכים הנדרשים בהתאם לתנאי המכרז וצרוף טופס אישור ההצעה החתום על ידי כל אחד מיחיד המציע כנדרש.
- 3) לצורך הגשת ההצעה יש לסרוק את כל המסמכים הנדרשים להגשה בהצעה, ולטעון אותם למערכת המכרזים המקוונת. מובהר, כי גודל כל קובץ שמבקשים לטעון למערכת לא יעלה על נפח של 3 MB. כן ניתן לצרף קבצים בפורמט PDF בלבד.
- 4) מסמכים אשר בהתאם לתנאי המכרז נדרש להגישם במקור, יש לצרף העתקם במערכת המכרזים המקוונת ואת המקור במשרדי המרחב בשלב בחירת המגרשים.

(5) במהלך תהליך הגשת הצעה לתיבת המכרזים המקוונת, על המציעים להדפיס את טופס אישור ההצעה, לחתום עליו, לסרוק ולטעון את הקובץ החתום למערכת המכרזים המקוונת. (6) מובהר בזאת, כי במכרז תשתתפנה רק הצעות אשר במועד האחרון להגשת הצעות תימצאנה במלואן במערכת המכרזים המקוונת. מערכת המכרזים המקוונת תינעל באופן אוטומטי במועד האחרון להגשת הצעות גם אם במועד זה המציע עדיין מחובר למערכת ומצוי בתוכה. על כן, מומלץ למציעים להיכנס למערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד כדי שלא לאחר בהגשת הצעות עקב עיכובים ותקלות שונות, לרבות בתחום המחשוב.

(7) מומלץ למציעים לשמור את קובץ ההצעה על גבי המחשב.

(8) מציע אשר יגיש הצעה ויבקש לתקנה, יידרש לעשות זאת באמצעות הגשת הצעה חדשה, קרי: לבצע את הליך הגשת ההצעה מתחילתו (ניתן לעשות שימוש בקובץ אשר שמר המציע על גבי המחשב, במידה ושמר). **ההצעה האחרונה אשר נשלחה על ידי המציע היא ההצעה המחייבת.**

(9) על מציע אשר הגיש הצעה ומבקש לתקנה, לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית. מודגש כי כל הצעה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת **באמצעות אותה הזדהות בממשל זמין (באמצעות אותו המשתמש)** תעדכן את קודמתה, ההצעה הקודמת תיפסל, וההצעה האחרונה שהוגשה על ידי אותו המשתמש היא ההצעה אשר תובא לדיון לפני ועדת המכרזים. כמו כן מודגש כי:

(10) מציע המעוניין לבטל את הצעתו לאחר שהוגשה, יוכל לעשות זאת באמצעות לחיצה על "בטל הצעה", לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית וכן יהיה עליו לבצע את יתר הפעולות הנדרשות לצורך השלמת הליך הביטול כמפורט בתנאי המכרז. יובהר – המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.

(11) לצורך קבלת סיוע טכני בכל הקשור להגשת הצעות ניתן לפנות למוקד הטכני בטלפון 073-3429900 בימים א' עד ה' בין השעות 09:00-14:00. ולמוקד הטלפוני של רשות מקרקעי ישראל במספר *5575. ביום האחרון להגשת הצעות יינתן מענה עד לשעה 10:00 בלבד.

- (12) לא תתקבל טענה כי בשל תקלה טכנית כלשהי או מכל סיבה שהיא נמנע מהמציע להגיש את הצעתו במערכת המכרזים המקוונת במועד.
- (13) על המציעים להתעדכן באתר רמ"י בגין כל שינוי במכרז עד למועד סגירתו.

**מכרז מקוון למגרש בלתי מסוים
הזמנה לקבלת הצעות לחכירת 297 מגרשים לבניה עצמית (סה"כ 297 יח"ד)
בכרמית, מיתר**

תוכן סעיפי המכרז: בש/2021/100

1. פרטי המתחמים
2. היבט תכנוני ופיזי
3. מסלול המכרז
4. תנאים נוספים
5. תשלומים
6. הגשת הצעה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, 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

נספחים:

נוסח חוזה חכירה	<u>נספח א'</u>
חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960	<u>נספח ב'</u>
נוסח חוזה לביצוע תשתית שייחתם עם הרשות מקומית	<u>נספח ג'1</u>
מכתב הרשות המקומית .	<u>נספח ג'2</u>
נוסח תצהיר ואישור "חייל מילואים"	<u>נספח ד'</u>
תקנון התכנית	<u>נספח ה'</u>
תשריט המגרשים	<u>נספח ו'</u>

קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מפורסם באתר רמ"י

הזמנה לקבלת הצעות

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" או "רמ"י") ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") מזמינים 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: "מגרש" או "מתחם" או "מתחמים"):

פרטי המתחמים / המגרשים

.1

הוצאות פיתוח בש"ח כולל מע"מ	גובה פיקדון לקיום הצעה בש"ח	מחיר מינימום בש"ח (לא כולל מע"מ)	מספר יח"ד	שטח במ"ר בערך	חלקה	גוש	מגרש	מתחם
603,313	38,000	15,600	1	500	2	100792	1001	1001
601,623	38,000	15,600	1	500	3	100792	1002	1002
603,983	38,000	15,600	1	500	4	100792	1003	1003
608,726	38,000	15,600	1	500	5	100792	1004	1004
601,930	38,000	15,600	1	500	6	100792	1005	1005
598,352	38,000	15,600	1	500	7	100792	1006	1006
597,265	38,000	15,600	1	500	8	100792	1007	1007
626,791	38,000	15,600	1	500	9	100792	1008	1008
642,045	38,000	15,600	1	500	10	100792	1009	1009
636,784	38,000	15,600	1	500	11	100792	1010	1010
631,473	38,000	15,600	1	500	12	100792	1011	1011
642,164	38,000	15,600	1	567	13	100792	1012	1012
629,966	38,000	15,600	1	549	14	100792	1013	1013
628,064	38,000	15,600	1	541	15	100792	1014	1014
617,624	38,000	15,600	1	528	16	100792	1015	1015
616,569	38,000	15,600	1	527	17	100792	1016	1016
634,147	38,000	15,600	1	551	18	100792	1017	1017
630,724	38,000	15,600	1	550	19	100792	1018	1018
640,646	38,000	15,600	1	564	20	100792	1019	1019
627,769	38,000	15,600	1	543	21	100792	1020	1020
602,711	38,000	15,600	1	502	22	100792	1021	1021
602,713	38,000	15,600	1	502	23	100792	1022	1022
616,833	38,000	15,600	1	525	24	100792	1023	1023
614,849	38,000	15,600	1	522	70	100792	1069	1069
601,735	38,000	15,600	1	500	71	100792	1070	1070
601,734	38,000	15,600	1	500	72	100792	1071	1071
601,734	38,000	15,600	1	500	73	100792	1072	1072
604,262	38,000	15,600	1	505	74	100792	1073	1073
612,184	38,000	15,600	1	501	75	100792	1074	1074

מכרז מספר בש/100/2021

602,326	38,000	15,600	1	501	76	100792	1075	1075
618,089	38,000	15,600	1	524	77	100792	1076	1076
602,235	38,000	15,600	1	525	78	100792	1077	1077
602,269	38,000	15,600	1	500	79	100792	1078	1078
602,190	38,000	15,600	1	500	80	100792	1079	1079
602,292	38,000	15,600	1	500	81	100792	1080	1080
615,315	38,000	15,600	1	500	82	100792	1081	1081
615,540	38,000	15,600	1	570	83	100792	1082	1082
602,518	38,000	15,600	1	502	84	100792	1083	1083
625,682	38,000	15,600	1	540	2	100791	1084	1084
624,974	38,000	15,600	1	538	3	100791	1085	1085
626,567	38,000	15,600	1	541	4	100791	1086	1086
601,184	38,000	15,600	1	505	5	100791	1087	1087
665,577	38,000	15,600	1	602	6	100791	1088	1088
635,673	38,000	15,600	1	556	7	100791	1089	1089
621,073	38,000	15,600	1	532	8	100791	1090	1090
621,074	38,000	15,600	1	532	9	100791	1091	1091
619,093	38,000	15,600	1	533	10	100791	1092	1092
622,691	38,000	15,600	1	531	11	100791	1093	1093
601,343	38,000	15,600	1	500	12	100791	1094	1094
601,555	38,000	15,600	1	500	13	100791	1095	1095
601,802	38,000	15,600	1	500	14	100791	1096	1096
600,939	38,000	15,600	1	500	15	100791	1097	1097
601,168	38,000	15,600	1	500	16	100791	1098	1098
601,749	38,000	15,600	1	501	17	100791	1099	1099
616,194	38,000	15,600	1	522	18	100791	1100	1100
621,604	38,000	15,600	1	537	19	100791	1101	1101
600,612	38,000	15,600	1	499	20	100791	1102	1102
600,965	38,000	15,600	1	501	21	100791	1103	1103
600,684	38,000	15,600	1	499	22	100791	1104	1104
599,529	38,000	15,600	1	497	23	100791	1105	1105
599,721	38,000	15,600	1	497	24	100791	1106	1106
605,663	38,000	15,600	1	510	25	100791	1107	1107
607,487	38,000	15,600	1	507	26	100791	1108	1108
607,691	38,000	15,600	1	510	27	100791	1109	1109
606,934	38,000	15,600	1	509	28	100791	1110	1110
611,029	38,000	15,600	1	516	29	100791	1111	1111
604,117	38,000	15,600	1	504	30	100791	1112	1112
602,992	38,000	15,600	1	503	31	100791	1113	1113
608,149	38,000	15,600	1	510	32	100791	1114	1114
605,705	38,000	15,600	1	508	33	100791	1115	1115
606,621	38,000	15,600	1	508	34	100791	1116	1116

מכרז מספר בש/100/2021

606,621	38,000	15,600	1	508	35	100791	1117	1117
606,623	38,000	15,600	1	508	36	100791	1118	1118
607,578	38,000	15,600	1	510	37	100791	1119	1119
612,681	38,000	15,600	1	518	38	100791	1120	1120
621,527	38,000	15,600	1	533	39	100791	1121	1121
748,608	38,000	15,600	1	740	40	100791	1122	1122
619,784	38,000	15,600	1	531	41	100791	1123	1123
606,437	38,000	15,600	1	508	42	100791	1124	1124
619,958	38,000	15,600	1	530	43	100791	1125	1125
609,789	38,000	15,600	1	513	44	100791	1126	1126
602,750	38,000	15,600	1	502	45	100791	1127	1127
609,945	38,000	15,600	1	514	46	100791	1128	1128
657,050	38,000	15,600	1	591	47	100791	1129	1129
625,476	38,000	15,600	1	539	48	100791	1130	1130
619,548	38,000	15,600	1	529	49	100791	1131	1131
618,695	38,000	15,600	1	525	50	100791	1132	1132
617,859	38,000	15,600	1	525	51	100791	1133	1133
616,181	38,000	15,600	1	528	52	100791	1134	1134
617,655	38,000	15,600	1	526	53	100791	1135	1135
614,598	38,000	15,600	1	524	54	100791	1136	1136
618,747	38,000	15,600	1	524	55	100791	1137	1137
612,920	38,000	15,600	1	524	56	100791	1138	1138
616,482	38,000	15,600	1	525	57	100791	1139	1139
617,169	38,000	15,600	1	522	58	100791	1140	1140
614,514	38,000	15,600	1	521	59	100791	1141	1141
614,375	38,000	15,600	1	519	60	100791	1142	1142
606,420	38,000	15,600	1	510	61	100791	1143	1143
603,752	38,000	15,600	1	504	62	100791	1144	1144
602,111	38,000	15,600	1	501	63	100791	1145	1145
605,065	38,000	15,600	1	506	64	100791	1146	1146
604,193	38,000	15,600	1	504	65	100791	1147	1147
763,825	38,000	15,600	1	765	66	100791	1148	1148
734,262	38,000	15,600	1	713	67	100791	1149	1149
617,211	38,000	15,600	1	529	68	100791	1150	1150
619,605	38,000	15,600	1	530	69	100791	1151	1151
454,865	38,000	15,600	1	350	111	100792	2004	2004
454,693	38,000	15,600	1	350	112	100792	2005	2005
454,570	38,000	15,600	1	350	113	100792	2006	2006
454,775	38,000	15,600	1	350	114	100792	2007	2007
453,892	38,000	15,600	1	350	115	100792	2008	2008
455,416	38,000	15,600	1	350	116	100792	2009	2009
454,939	38,000	15,600	1	366	117	100792	2010	2010

מכרז מספר בש/100/2021

457,822	38,000	15,600	1	351	118	100792	2011	2011
516,344	38,000	15,600	1	366	119	100792	2012	2012
463,749	38,000	15,600	1	350	120	100792	2013	2013
459,169	38,000	15,600	1	350	121	100792	2014	2014
454,781	38,000	15,600	1	350	122	100792	2015	2015
452,942	38,000	15,600	1	350	123	100792	2016	2016
452,942	38,000	15,600	1	350	124	100792	2017	2017
452,943	38,000	15,600	1	350	125	100792	2018	2018
452,942	38,000	15,600	1	350	126	100792	2019	2019
452,942	38,000	15,600	1	350	127	100792	2020	2020
452,943	38,000	15,600	1	350	128	100792	2021	2021
452,941	38,000	15,600	1	350	129	100792	2022	2022
457,961	38,000	15,600	1	381	130	100792	2023	2023
458,797	38,000	15,600	1	375	131	100792	2024	2024
459,168	38,000	15,600	1	366	132	100792	2025	2025
459,096	38,000	15,600	1	370	133	100792	2026	2026
458,517	38,000	15,600	1	359	134	100792	2027	2027
457,490	38,000	15,600	1	350	135	100792	2028	2028
456,000	38,000	15,600	1	350	136	100792	2029	2029
454,602	38,000	15,600	1	350	137	100792	2030	2030
498,406	38,000	15,600	1	350	138	100792	2031	2031
459,966	38,000	15,600	1	359	139	100792	2032	2032
454,400	38,000	15,600	1	350	140	100792	2033	2033
454,324	38,000	15,600	1	350	141	100792	2034	2034
454,244	38,000	15,600	1	350	142	100792	2035	2035
454,167	38,000	15,600	1	350	143	100792	2036	2036
454,092	38,000	15,600	1	350	144	100792	2037	2037
467,978	38,000	15,600	1	371	145	100792	2038	2038
455,555	38,000	15,600	1	350	146	100792	2039	2039
455,556	38,000	15,600	1	350	147	100792	2040	2040
455,555	38,000	15,600	1	350	148	100792	2041	2041
455,555	38,000	15,600	1	350	149	100792	2042	2042
461,140	38,000	15,600	1	350	150	100792	2043	2043
487,727	38,000	15,600	1	403	151	100792	2044	2044
495,531	38,000	15,600	1	415	152	100792	2045	2045
495,529	38,000	15,600	1	415	153	100792	2046	2046
495,530	38,000	15,600	1	415	154	100792	2047	2047
485,064	38,000	15,600	1	398	155	100792	2048	2048
487,496	38,000	15,600	1	403	156	100792	2049	2049
495,531	38,000	15,600	1	415	157	100792	2050	2050
495,529	38,000	15,600	1	415	158	100792	2051	2051
495,531	38,000	15,600	1	415	159	100792	2052	2052

מכרז מספר בש/100/2021

486,124	38,000	15,600	1	400	160	100792	2053	2053
475,256	38,000	15,600	1	383	161	100792	2054	2054
465,439	38,000	15,600	1	367	162	100792	2055	2055
465,527	38,000	15,600	1	367	163	100792	2056	2056
465,609	38,000	15,600	1	367	164	100792	2057	2057
465,698	38,000	15,600	1	367	165	100792	2058	2058
465,784	38,000	15,600	1	367	166	100792	2059	2059
465,872	38,000	15,600	1	367	167	100792	2060	2060
487,928	38,000	15,600	1	403	168	100792	2061	2061
480,303	38,000	15,600	1	391	169	100792	2062	2062
455,532	38,000	15,600	1	350	170	100792	2063	2063
455,531	38,000	15,600	1	350	171	100792	2064	2064
455,533	38,000	15,600	1	350	172	100792	2065	2065
455,532	38,000	15,600	1	350	173	100792	2066	2066
455,529	38,000	15,600	1	350	174	100792	2067	2067
455,533	38,000	15,600	1	350	175	100792	2068	2068
479,904	38,000	15,600	1	390	176	100792	2069	2069
455,555	38,000	15,600	1	360	177	100792	2070	2070
455,556	38,000	15,600	1	351	178	100792	2071	2071
455,556	38,000	15,600	1	367	179	100792	2072	2072
455,555	38,000	15,600	1	366	180	100792	2073	2073
455,555	38,000	15,600	1	350	181	100792	2074	2074
455,556	38,000	15,600	1	350	182	100792	2075	2075
455,556	38,000	15,600	1	350	183	100792	2076	2076
455,555	38,000	15,600	1	350	184	100792	2077	2077
455,557	38,000	15,600	1	350	185	100792	2078	2078
455,613	38,000	15,600	1	350	186	100792	2079	2079
455,556	38,000	15,600	1	350	187	100792	2080	2080
455,555	38,000	15,600	1	350	188	100792	2081	2081
455,556	38,000	15,600	1	350	189	100792	2082	2082
469,942	38,000	15,600	1	374	241	100792	2134	2134
455,556	38,000	15,600	1	350	242	100792	2135	2135
455,555	38,000	15,600	1	350	243	100792	2136	2136
455,555	38,000	15,600	1	350	244	100792	2137	2137
455,557	38,000	15,600	1	350	245	100792	2138	2138
455,556	38,000	15,600	1	350	246	100792	2139	2139
455,554	38,000	15,600	1	350	247	100792	2140	2140
483,551	38,000	15,600	1	396	248	100792	2141	2141
468,218	38,000	15,600	1	350	249	100792	2142	2142
455,556	38,000	15,600	1	350	250	100792	2143	2143
455,555	38,000	15,600	1	350	251	100792	2144	2144
455,556	38,000	15,600	1	390	252	100792	2145	2145

מכרז מספר בש/100/2021

455,555	38,000	15,600	1	367	253	100792	2146	2146
455,558	38,000	15,600	1	400	254	100792	2147	2147
455,556	38,000	15,600	1	371	255	100792	2148	2148
455,818	38,000	15,600	1	350	256	100792	2149	2149
478,026	38,000	15,600	1	350	257	100792	2150	2150
466,831	38,000	15,600	1	350	258	100792	2151	2151
485,749	38,000	15,600	1	350	259	100792	2152	2152
468,674	38,000	15,600	1	350	260	100792	2153	2153
455,628	38,000	15,600	1	350	261	100792	2154	2154
456,086	38,000	15,600	1	366	262	100792	2155	2155
456,073	38,000	15,600	1	350	263	100792	2156	2156
455,555	38,000	15,600	1	350	264	100792	2157	2157
455,558	38,000	15,600	1	350	265	100792	2158	2158
455,553	38,000	15,600	1	350	266	100792	2159	2159
455,556	38,000	15,600	1	350	267	100792	2160	2160
455,556	38,000	15,600	1	350	268	100792	2161	2161
455,555	38,000	15,600	1	350	269	100792	2162	2162
455,556	38,000	15,600	1	366	270	100792	2163	2163
455,555	38,000	15,600	1	356	271	100792	2164	2164
455,556	38,000	15,600	1	361	272	100792	2165	2165
455,556	38,000	15,600	1	350	273	100792	2166	2166
506,325	38,000	15,600	1	432	114	100791	2167	2167
462,983	38,000	15,600	1	363	115	100791	2168	2168
456,653	38,000	15,600	1	352	116	100791	2169	2169
454,329	38,000	15,600	1	348	117	100791	2170	2170
454,329	38,000	15,600	1	348	118	100791	2171	2171
454,330	38,000	15,600	1	348	119	100791	2172	2172
456,062	38,000	15,600	1	351	120	100791	2173	2173
454,782	38,000	15,600	1	350	121	100791	2174	2174
456,220	38,000	15,600	1	350	122	100791	2175	2175
455,554	38,000	15,600	1	350	123	100791	2176	2176
455,552	38,000	15,600	1	350	124	100791	2177	2177
455,555	38,000	15,600	1	350	125	100791	2178	2178
455,857	38,000	15,600	1	351	126	100791	2179	2179
456,899	38,000	15,600	1	349	127	100791	2180	2180
455,144	38,000	15,600	1	350	128	100791	2181	2181
454,270	38,000	15,600	1	351	129	100791	2182	2182
456,029	38,000	15,600	1	350	130	100791	2183	2183
455,532	38,000	15,600	1	350	131	100791	2184	2184
454,930	38,000	15,600	1	349	132	100791	2185	2185
455,525	38,000	15,600	1	350	133	100791	2186	2186
455,694	38,000	15,600	1	351	134	100791	2187	2187

מכרז מספר בש/100/2021

466,014	38,000	15,600	1	367	135	100791	2188	2188
465,301	38,000	15,600	1	366	136	100791	2189	2189
464,855	38,000	15,600	1	366	137	100791	2190	2190
466,545	38,000	15,600	1	370	138	100791	2191	2191
469,006	38,000	15,600	1	370	139	100791	2192	2192
467,937	38,000	15,600	1	370	140	100791	2193	2193
465,566	38,000	15,600	1	370	141	100791	2194	2194
469,302	38,000	15,600	1	370	142	100791	2195	2195
474,348	38,000	15,600	1	380	143	100791	2196	2196
455,545	38,000	15,600	1	350	144	100791	2197	2197
455,555	38,000	15,600	1	350	145	100791	2198	2198
455,097	38,000	15,600	1	350	146	100791	2199	2199
455,698	38,000	15,600	1	350	147	100791	2200	2200
456,578	38,000	15,600	1	352	148	100791	2201	2201
456,061	38,000	15,600	1	351	149	100791	2202	2202
455,825	38,000	15,600	1	350	150	100791	2203	2203
456,485	38,000	15,600	1	352	151	100791	2204	2204
468,166	38,000	15,600	1	370	152	100791	2205	2205
467,001	38,000	15,600	1	369	153	100791	2206	2206
468,530	38,000	15,600	1	371	154	100791	2207	2207
456,106	38,000	15,600	1	350	155	100791	2208	2208
455,080	38,000	15,600	1	349	156	100791	2209	2209
457,794	38,000	15,600	1	350	157	100791	2210	2210
462,387	38,000	15,600	1	365	158	100791	2211	2211
488,622	38,000	15,600	1	404	159	100791	2212	2212
498,199	38,000	15,600	1	420	160	100791	2213	2213
455,757	38,000	15,600	1	351	161	100791	2214	2214
455,798	38,000	15,600	1	350	162	100791	2215	2215
455,796	38,000	15,600	1	350	163	100791	2216	2216
455,797	38,000	15,600	1	350	164	100791	2217	2217
455,797	38,000	15,600	1	350	165	100791	2218	2218
455,795	38,000	15,600	1	350	166	100791	2219	2219
455,798	38,000	15,600	1	350	167	100791	2220	2220
455,797	38,000	15,600	1	350	168	100791	2221	2221
455,797	38,000	15,600	1	350	169	100791	2222	2222
455,798	38,000	15,600	1	350	170	100791	2223	2223
459,138	38,000	15,600	1	356	171	100791	2224	2224
455,152	38,000	15,600	1	350	172	100791	2225	2225
457,061	38,000	15,600	1	351	173	100791	2226	2226
455,123	38,000	15,600	1	351	174	100791	2227	2227
455,885	38,000	15,600	1	351	175	100791	2228	2228
455,376	38,000	15,600	1	350	176	100791	2229	2229

455,705	38,000	15,600	1	351	177	100791	2230	2230
455,084	38,000	15,600	1	349	178	100791	2231	2231
455,500	38,000	15,600	1	350	179	100791	2232	2232
469,840	38,000	15,600	1	370	180	100791	2233	2233
465,255	38,000	15,600	1	370	181	100791	2234	2234
468,468	38,000	15,600	1	370	182	100791	2235	2235
469,844	38,000	15,600	1	370	183	100791	2236	2236
465,950	38,000	15,600	1	370	184	100791	2237	2237
467,518	38,000	15,600	1	370	185	100791	2238	2238
469,642	38,000	15,600	1	370	186	100791	2239	2239
465,353	38,000	15,600	1	370	187	100791	2240	2240
524,235	38,000	15,600	1	462	188	100791	2241	2241
493,701	38,000	15,600	1	413	189	100791	2242	2242
515,120	38,000	15,600	1	447	190	100791	2243	2243
476,054	38,000	15,600	1	383	191	100791	2244	2244
458,941	38,000	15,600	1	354	192	100791	2245	2245

לא תתקבלנה הצעות מתחת למחיר המינימום.

2. היבט תכנוני ופיזי

2.1. הוראות תכנוניות וזכויות בנייה

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

התכנית החלה (התקפה) הינה: 615-0446211 (להלן "תכנית" או "תב"ע")

ייעוד המגרשים הוא: מגורים א'. בניה חד משפחתית או בניה חד משפחתית עם קיר משותף עם קו בניין 0.

- תקנון התכנית מצ"ב **כנספח ה'** לחוברת המכרז.
- תשריט המגרשים מצ"ב **כנספח ו'** לחוברת המכרז.

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

בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבנייה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התכנית, ואם בשל הנחיות שינתנו 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 דרישה 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. 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.

2.1.4. בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון הגורם (לפי קביעת רמ"י) להגדלת הוצאות הפיתוח למשרד, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח, והוצאות פיתוח נוספות, למשרד ו/או אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב גם אם שינוי התוכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

2.1.5. 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, נספחי הבינוי, תיק המידע ברשות המקומית, זכויות בניה, גבולות המגרשים, שטחים גובלים, קווי בנין, מיקום חדרי שנאים, התנאים להוצאת היתר בניה ולהיתרי אכלוס, 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, לרבות בדיקת קווי הבניה המותרים לבניה בכל מגרש בהתאם להוראות התכנית ונספחיה והוא לא יבוא אל הרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין (לרבות טענת הסתמכות על המידע הנ"ל).

2.1.6. במידה ובמגרשים הסמוכים קיימים בתים, 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 הבית במגרש.

2.1.7. מבלי לגרוע מיתר הוראות התכנית, מובהר למציע כי בהוראות התכנית נקבעו שלבי ביצוע, הוראות בינוי ופיתוח ותנאים להוצאת היתר בניה. על המציע לעיין היטב בהוראות התכנית, ולבדוק את כל הדרוש בדיקה, לרבות התנאים לקבלת היתר בניה בכל הגופים הרלוונטיים וברשויות התכנון הרלוונטיות. המציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין לרמ"י ו/או לרשות המקומית ו/או למי מטעמן.

2.1.8. ידוע למציע כי קודם הגשת הבקשה להיתר בניה לחתימת רמ"י ו/או לאישור של רשויות התכנון, יידרש הזוכה במכרז לתאם את הבקשה להיתר עם הרשות המקומית, כמתחייב מחוזה התשתיות.

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

בכל מקרה של סתירה בין הנתונים המופיעים במסמכי המכרז ובין נתוני התוכנית, תקבענה

הוראות התוכנית, והמציע במכרז לא יהא רשאי לחזור אל רמ"י בטענה ו/או תביעה כלשהי

בעניין זה. המציע מאשר בזאת כי ראה ובדק את התוכנית על מסמכיה וידוע לו שתנאי התוכנית הינם תנאים מחייבים.

2.1.9 המציע מצהיר כי ראה ובדק את המגרשים כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במגרשים, המטרדים/ממצאים הקיימים במגרשים, לרבות המטרדים/הממצאים ההנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתוכניות החלות על השטח, וכי יישא בכל ההוצאות והעלויות

הכרוכות בפינוי המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא לרשות בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

במגרשים בהם קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם ו/או שימורם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבוננו של הזוכה, בתאום עם הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם להוראות התכנית על נספחיה ולכל דין.

מובהר כי על המציע לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל הרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.

מובהר כי פירוט מצ"ב המגרשים 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 מטרדים / ממצאים ו/או מפגעים ו/או כל מידע אחר בקשר למגרשים, באחריות המציע לבדוק את מצב המגרשים בפועל. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל הרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.

2.1.10 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.

2.1.11 היה והמקרקעין נשוא מכרז זה הוכרזו ו/או יוכרזו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, ישא הזוכה בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במקרקעין. היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור:

2.1.11.1 היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות הצלה וכיוצ"ב יהיו, כפי שייקבעו ע"י רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח-1978 (להלן: "חוק העתיקות"), הוראות התכנית ועל-פי כל דין.

2.1.11.2 הזוכה מתחייב לפעול על-פי חוק העתיקות ולבצע בין היתר חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבנייה על חשבוננו, במימונו ועל אחריותו בלבד.

2.1.11.3 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.

2.1.11.4 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.

2.1.11.5 הזוכה מתחייב בזאת להיות אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו ימלאו אחר הוראות אלו.

2.1.11.6 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.

2.1.11.7 כל עבודה שתתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבוננו של הזוכה.

2.1.11.8 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.

2.1.12 הזוכה יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי החפירה לרבות חול, אדמה אבן, פסולת וכיו"ב שימצאו בשטח המגרש/ים במועד מסירת המגרש לזוכה או שנוצרו על ידי הזוכה או מי מטעמו כתוצאה מפיתוח המגרש 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.

2.1.13 על הזוכה לטפל בפסולת ועודפי חפירה, בהתאם להוראות הדין. הזוכה מתחייב לא לשרוף ולא לקבור כל פסולת שהיא.

2.1.14 המגרש/ים מוקצים במצבם התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). המציע מצהיר כי ראה את המגרש/ים ואת סביבתם ובדק אותם ואת מצבם מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, והנדסית על כל חלקיהם, ומצא את המגרש/ים מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה, והינו מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למגרש, 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 חברה מפתחת, יהיו רשאים על פי שיקול דעתם הבלעדי לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי בשטחי המגרש/ים טרם מסירתם לזוכה. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת בגין ביצוע עבודות כאמור במגרש/ים טרם קבלתם.

3. מסלול המכרז

3.1 כללי התחרות במכרז

3.1.1 מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד. ההצעה תהיה עבור מגרש אחד בלתי מסוים מבין כלל המגרשים המפורטים בטבלה/אות שבסעיף 1, - בטופס הצעה אחד בלבד, ולזכות במגרש אחד בלבד.

3.1.2 יודגש כי ההצעה תהיה ללא ציון מספר מגרש.

3.1.3 הצעת המציע הנה למגרש בלתי מסוים ורק במידה והצעתו תהיה בין ההצעות הגבוהות ביותר, הוא יוזמן ע"י רמ"י לבחור מגרש והכל כמפורט בתנאי המכרז.

מציע שיגיש יותר מהצעה אחת, בין אם יחידים ובין אם במשותף, יראה רמ"י, את כל הצעותיו, שלו ושל שותפיו, כפסולות.

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

למען הסר ספק, בני זוג ייחשבו כמציע אחד.

3.1.4. התחרות במכרז תהיה על **המחיר המוצע עבור הקרקע בלבד** ללא מע"מ, ללא הוצאות פיתוח (לרבות הוצאות פיתוח נוספות), אגרות, היטלים ודמי הקמה (להלן: "**המחיר המוצע**").

3.1.5. המחיר המוצע לא יפחת מהסכום הנקוב בטבלה שבסעיף 1 (עמודה שכותרתה "מחיר מינימום לקרקע בש"ח (לא כולל מע"מ) בכל מגרש ומגרש (להלן: "**מחיר מינימום**"),

הצעה שתכלול מחיר מוצע הנמוך ממחיר המינימום שבטבלה תיפסל ולא תובא במניין ההצעות הכשרות במכרז זה.

מחיר המינימום שפורסם במכרז לכל מגרש ומגרש חושב לפי ממוצע מחירי המינימום.

המציע לא יוכל לערער על מחיר המינימום.

3.1.6. ההצעות אשר יוגשו לתיבת המכרזים, יובאו לדין בפני ועדת המכרזים של הרשות, אשר לפי שיקול דעתה (ובהתחשב בהשאת רווחיה של רמ"י), תכריז על הזוכים במכרז. הודעה לזוכים במכרז, תישלח בדואר רשום.

3.1.7. בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה, בציון מספר סימוכין.

3.2. המציע

3.2.1. רשאים להגיש הצעה במכרז יחידים/ים.

במכרז זה לא רשאים להשתתף תאגידים, לרבות חברות, עמותות, אגודות שיתופיות וכיו'.
יחיד שבעלותו חברה/ קבלן העוסקים בביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית נשוא מכרז זה, יהיו מנועים מלהשתתף במכרז זה ויהיו מנועים להתמודד במכרזים לביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית נשוא מכרז זה.

3.2.2. בני זוג יחשבו כמציע אחד. בני זוג אינם רשאים להגיש הצעות בנפרד. בני זוג אשר יגישו יותר מהצעה אחת בין אם כיחידים ובין אם במשותף, כל הצעותיהם יפסלו.

3.2.3. בכל מקום בו מצוין "מציע" משמע מציע או קבוצת מציעים בהתאם להקשר הסעיף. בכל מקום בו מצוין "זוכה" משמע זוכה או קבוצת זוכים בהתאם להקשר הסעיף.

3.2.4. בהצעה משותפת (יותר ממציע אחד) תיעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע במשותף, והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית. במקרה של הפרה או אי-קיום תנאי המכרז ע"י אחד מהשותפים, מתבטלות מאליון הצעות יתר השותפים ורמ"י רשאית לחלט את כל סכום הפיקדון או חלקו כפיצוי קבוע ומוסכם, בכפוף לתנאי המכרז (סעיף 10 להלן) ולהחכיר את המגרש לאחר.

במקרה של הצעה משותפת ייחתם חוזה חכירה אחד למגרש עם כל המציעים במשותף.

3.2.5. ככל שהמזיע 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. הצעה כאמור תוגש באמצעות מיפיה כח.

▪ חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960 מצ"ב **כנספח ב'** לחוברת המכרז.

3.3 הגשת ההצעה המקוונת

3.3.1. הצעה מלאה הינה הצעה אשר הוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת בצירוף טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות.

3.3.2. מסמכים אשר בהתאם לתנאי המכרז נדרש להגישם במקור, יש לצרף העתקים במערכת המכרזים המקוונת ואת המקור במשרדי המרחב בשלב בחירת המגרשים.

3.3.3. בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המזיע אישור על הגשת ההצעה, בציון מספר סימוכין.

למען הסר ספק, אין באישור על הגשת ההצעה ובמספר הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או כשירותה של ההצעה. הצעה תחשב ככשרה רק בהינתן כי ימצא שהינה עומדת בתנאי המכרז ודיני המכרזים.

מודגש כי כל הצעה אשר תוגש במערכת המכרזים המקוונת באמצעות אותה ההזדהות בממשל זמין (באמצעות אותו המשתמש), תעדכן את קודמתה, כלומר ההצעה הקודמת תפסל וההצעה האחרונה שהוגשה על ידי אותו המשתמש היא ההצעה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. לחילופין, ניתן להגיש ביטול להצעה שהוגשה ולאחר מכן את ההצעה החדשה.

4. תנאים נוספים

4.1 תנאים לבניית יח"ד

הזוכה מתחייב לבצע ולסיים את הבנייה בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז ובהתאם לתנאים הקבועים בחוזה החכירה, המצ"ב כנספח ב' לחוברת המכרז. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז, על נספחיה (לרבות תנאי חוזה החכירה והסכם הבניה, ככל שיש), בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה, כפופה לאמור בפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).

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

ידוע למזיע כי ככל והקרקע מושא המכרז עברה חלוקה (פרצלציה) 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 שישה שטרי שכירות במקרקעי ישראל הכוללים בקשה לרישום הערה לפי סעיף 4 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 החכירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

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

כן ידוע לזוכה, כי הרשות לא תבצע כל פעולת רישום בספרייה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת האזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצענה 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, חתימה על חוזה חכירה ורישום הזכויות (ככל שהקרקע עברה חלוקה) כמתחייב מתנאי המכרז. העברת זכויות לאחר עמידה בתנאי התשלום וחתימה על חוזה חכירה, תהיה בהתאם להוראות חוברת המכרז על נספחיה, ונהלי הרשות.

במגרש 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 הזוכה על פי תנאי מכרז זה על נספחיו.

4.4 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, ככל שנמסרה לנציג הרשות, בכפוף לסעיף 10 להלן.

4.5 הנחה בקרקע - חייל מילואים

תשומת לב המציע שעל פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל, מציע שעומד בתנאי סימן ב', זכאי להנחה במחיר הקרקע שהוצע על ידו במכרז ע"י הפחתת התמורה בשיעור של 15%, ובלבד שגובה ההנחה לחייל המילואים לא יעלה על 75,000 ₪ (לא כולל מע"מ). ההנחה לחייל המילואים הינה חד פעמית ותינתן עבור יח"ד אחת בלבד.

באם הנך מציע שעומד בהגדרת חייל מילואים פעיל כמפורט להלן, יש לצרף באמצעות מערכת המכרזים המקוונת בסריקה אישור מתאים מאת צה"ל וכן תצהיר בנוסח המצורף (מוקד מילואים *6535):

- חלופה א - חייל, אשר נמנה על מערך המילואים של צה"ל והמציא אישור משרת מילואים פעיל שש שנתי מצה"ל.

- חלופה ב - החייל עמד ב-2 תנאים מצטברים:

- החייל נמנה על מערך המילואים של צה"ל 6 שנים לפחות.

- החייל צבר 80 ימי מילואים החל משנת 2000 במשך תקופה רצופה של 6 שנים קלנדריות (יובהר, כי אין הכרח שבכל שנה בתוך התקופה, החייל ביצע שירות מילואים)

לצורך אישור זכאות זה, יש להמציא אישור מצה"ל על שירות מילואים במשך תקופה רצופה של 80 ימי מילואים עד 6 שנים קלנדריות.

יובהר כי:

- קבלת ההנחה מותנית בכך שמועד הזכאות של חייל המילואים הפעיל יהיה לא יאוחר מהמועד האחרון לביצוע התשלום עבור הקרקע על פי תנאי המכרז או עד 90 מיום אישור העסקה, המוקדם מבין השניים.

- מציע שעומד בתנאי הזכאות בסימן ב' והגיש הצעה משותפת עם אחר (ככל ותנאי המכרז מאפשרים זאת), יהיה זכאי לקבל את ההנחה בשיעור הנקוב לעיל (15%) ביחס לחלקו בהצעה המשותפת. במקרה זה המציע שקיבל את ההנחה לא יהיה זכאי לקבל הנחה נוספת (בגין חייל מילואים) בעסקה עתידית.

בני זוג - על אף האמור, במקרה בו הוגשה הצעה ע"י בני זוג, ורק אחד מבני הזוג עומד בתנאי סימן ב', בן הזוג שעומד בתנאי סימן ב', יקבל את ההנחה בשיעור הנקוב לעיל (15%) ביחס לחלקם של שני בני הזוג בהצעה.

במקרה בו שני בני הזוג עומדים בתנאי סימן ב', כל אחד מהם יהיה זכאי לקבל את ההנחה בשיעור הנקוב לעיל (15%) ביחס לחלקו בהצעה המשותפת.

- במקרים בהם האישור מאת צה"ל והתצהיר לא צורפו להצעה, ניתן יהיה להגיש את הבקשה עד חצי שנה לאחר יום אישור העסקה. בקשה שתוגש לאחר מועד זה, לא תתקבל.

- ניתן יהיה לממש ההטבה כאמור עד 6 שנים ממועד שחרור משירות מילואים בצה"ל.

נוסח אישור ותצהיר חייל מילואים מצ"ב כנספח ד' לחוברת המכרז.

קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מפורסם באתר רמ"י.

4.6. תנאים מיוחדים

ידוע לזוכה כי עליו להשלים את הבנייה בתוך התקופה הנקובה בחוזה החכירה. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז, על נספחיה (לרבות תנאי חוזה החכירה), בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה (לרבות סכום התשלום), כפופה לאמור בפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

5. תשלומים

5.1. כללי

5.1.1 סכומי ומועדי התשלום עבור הקרקע ועבור סה"כ תשלום הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות (בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 1) 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 בגין הקרקע, ותשלום סה"כ הוצאות הפיתוח והוצאות פיתוח נוספות, כמפורט בטבלה שבסעיף 1 ובתנאי המכרז והעמדת ערבויות (ככל שנדרש), כמפורט בחוזה התשתיות המצורף לחוברת המכרז.

5.1.3 הזוכה (או מיופה כוחו) יהא אחראי להגיע למשרדי הרשות (למרחב הרלוונטי) לצורך קבלת שוברי תשלום.

5.1.4 במועד בחירת המגרש יקבל הזוכה הודעה בכתב מאת רמ"י על זכייתו במכרז ומניין הימים לתשלום יספר ממועד בחירת המגרש (להלן: "יום אישור העסקה")

יובהר כי ככל שתהליך בחירת המגרש יעשה במשך מספר ימים (בשל ריבוי זוכים), מניין הימים לכל התשלומים בהתאם לתנאי המכרז, ביחס לכל הזוכים יספרו מהמועד המאוחר יותר לבחירת המגרש במקרה זה יום אישור העסקה לכלל הזוכים יהיה היום האחרון לבחירת המגרשים.

5.1.5. 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.

5.1.6. 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, יחשבו לעניין זה כימים בהם יש פעילות בנקאית במשק.

5.1.7. 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 תנאי תשלום עבור הקרקע (להלן: "התמורה")

5.2.1 מימוש הפיקדון והשלמת התמורה, בתוספת מע"מ.

5.2.1.1 עם בחירת המגרש על ידי הזוכה תממש הרשות את מלוא סכום הפיקדון לקיום ההצעה כהגדרתה בסעיף 7, וזאת כתשלום ראשון על חשבון התמורה.

5.2.1.2 במידה וסכום הפיקדון שמומש על ידי הרשות קטן מסכום התמורה, בתוספת מע"מ, יידרש הזוכה להשלים את יתרת התמורה, בתוספת מע"מ, וזאת תוך 90 יום מיום אישור העסקה

5.2.1.3 ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 יום מיום אישור העסקה את התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את הפיקדון (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.

5.2.1.5 בכל מקרה, ישולמו התשלומים במלואם בשובר אחד ללא פיצול שוברי התשלום.

5.3 תשלום הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות למשרד

ידוע לזוכה כי עבודות פיתוח התשתיות יבוצעו ע"י משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") באמצעות המועצה המקומית מיתר (להלן: "הרשות המקומית") כמפורט בהסכם התשתית המצורף כנספח ג'1 לחוברת המכרז.

בנוסף לתשלום בגין הקרקע ישלם הזוכה ישלם למשרד תוך 90 יום את מיום אישור העסקה את, הוצאות פיתוח עבור פיתוח כללי שבוצע ו / או יבוצע על ידי משרד הבינוי והשיכון באמצעות הרשות המקומית, כמפורט בטבלה שבסעיף 1 לעיל.

סה"כ תשלום הוצאות פיתוח כללי והוצאות פיתוח נוספות למשרד, צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש אוקטובר 2020 להלן: "המדד הבסיסי" (וישולם ע"י הזוכה בצרוף הפרשי הצמדה מהמדד הבסיסי ועד המדד האחרון שיהיה ידוע ביום אישור העסקה, הזוכה לא יוסיף מע"מ על הסכום הנ"ל.

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

יודגש כי ככל שהזוכה לא ישלם תוך 90 יום מיום אישור העסקה את מלוא התמורה בגין סה"כ תשלום הוצאות פיתוח כללי והוצאות פיתוח נוספות למשרד, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה רמ"י רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה.

במידה ויחוקק 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.

מובהר בזאת כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע להקמת מבני הציבור ולשדרוג תשתיות בשכונות ותיקות ומיקומם, לרבות איכות ורמת הפיתוח. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רמ"י בעניין זה.

5.3.1. מועדי תשלום:

5.3.1.1. בנוסף לתשלום לרמ"י עבור הקרקע, על הזוכה במכרז לשלם למשרד את סה"כ הוצאות הפיתוח כאמור לעיל וזאת תוך ולא יאוחר מ- 90 יום מיום אישור העסקה.

5.3.1.2. יודגש כי אם בתום 90 יום מיום אישור העסקה, לא יתקבל מלוא הסכום עבור הקרקע לרמ"י וסה"כ הוצאות הפיתוח למשרד תפקע זכותו של הזוכה במכרז.

הסדרת התחייבות כלפי הגורם המפתח:

5.3.5.1. תוך ולא יאוחר מ- 90 יום ממועד אישור העסקה, על הזוכה במכרז לגשת למשרדי מחלקת ההנדסה במועצה המקומית מיתר שכתובתה: ת.ד. 1 מיתר טל': 08-6684000 בתאום מראש, ולהסדיר את כל ההתחייבויות החלות על הזוכה במכרז כלפי הרשות המקומית והמשרד, לרבות הפקדת ערבות וחתימה על חוזה התשתיות.

5.3.5.2. מובהר כי תנאי מוקדם לחתימת חוזה חכירה עם רמ"י מותנה, בין היתר, בקבלת אישור בכתב ממשרד הבינוי והשיכון.

5.3.5.3. חוזה התשתיות אשר יחתם על ידי הזוכה במכרז, יחתם על ידי הרשות המקומית ויימסר לזוכה רק לאחר שהזוכה במכרז הסדיר את התחייבויותיו כלפי הרשות המקומית לרבות הפקדת ערבות ושלילם לרמ"י את התמורה עבור הקרקע, את סה"כ הוצאות הפיתוח למשרד, הפקיד ערבות כמפורט בהסכם התשתיות 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.

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

5.3.5.5. הזוכה במכרז מתחייב לבצע את עבודות הפיתוח והבניה בתחומי המגרש 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 ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה.

5.3.6. החזר הוצאות הפיתוח לזוכה בעקבות ביטול עסקה:

5.3.6.1. אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכייטו תבוטל על ידי הרשות, אזי ישיב המשרד לזוכה את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש ישווק מחדש והמשרד יגבה את הוצאות הפיתוח מהזוכה החדש.

5.3.6.2. החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד (בהתאם להצמדה שחלה על הרכיבים), מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח למשרד בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד ביצוע החזר לזוכה.

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

5.4.3. הזוכה ישא בכל המיסים (כגון מס רכישה) החלים עליו בהתאם לדין.

5.4.4. 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.

5.4.5. בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע, וסה"כ תשלומי הוצאות הפיתוח (הוצאות פיתוח נוספות), ישלם הזוכה במכרז, אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים, ובהתאם למכתב הרשות המקומית ו/או תאגיד המים.

▪ מכתב הרשות המקומית, מצ"ב כנספח ג'- 2 לחוברת המכרז.

5.4.6. 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 המתחמים/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, בכפוף לאמור לעיל. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

5.4.7. 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 המתחמים/ים / המגרשים נשוא המכרז, מתחייב הזוכה לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה לשלמם.

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

6.1. הצעה מלאה הינה הצעה שהוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת ואשר אליה מצורף באמצעות סריקה "טופס אישור הצעה" חתום על ידי כלל המציעים. מודגש כי הצעה שתוגש ללא טופס אישור הצעה חתום כנדרש תפסל.

6.2. ההצעה תכלול את המסמכים הבאים:

6.2.1. טופס אישור הצעה חתום על ידי כל אחד מיחיד המציע.

6.2.2. צילום תעודת זהות (כולל הספח המצורף לתעודת הזהות) של כל אחד מיחיד המציע.

6.2.3. מיופה כח - יפוי כוח בהתאם להוראות סעיף 6.9 להלן.

6.3. המציע אינו רשאי לשנות בדרך כלשהי את טופס אישור ההצעה ו/או את מסמכי המכרז. כל שינוי בנוסח המקורי של טופס אישור ההצעה ו/או מסמכי המכרז, לרבות הוספה, מחיקה, השמטה, התניה או הסתייגות, יביא לפסילת ההצעה.

6.4. הצעת המציע כפי שהוגשה במערכת המכרזים המקוונת תהא סופית ובלתי מותנית, והמציע יהא מנוע מכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לביטול העסקה.

6.5. המציע ימלא במערכת המכרזים המקוונת את **המחיר המוצע** עבור הקרקע בלבד ללא מע"מ. מובהר לזוכה כי עליו לשלם את התמורה עבור הקרקע, 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. המציע (לרבות הגשת הצעה משותפת) יגיש הצעה אחת בלבד באמצעות מערכת המכרזים המקוונת מודגש כי **כל הצעה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת באמצעות אותה הזדהות בממשל זמין תעדין את קודמתה**, כלומר מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה, אינו יכול להגיש הצעה במערכת המקוונת עבור אדם אחר באמצעות אותה הזדהות שכן ההצעה האחרונה תעדין את קודמתה.

6.7. **הגשת הצעה משותפת:**

6.7.1. 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).

6.7.2. הוגשה הצעה על ידי מספר יחידים, יציינו היחידים בהצעתם המשותפת את חלקו היחסי של כל יחיד במתחם/במגרש. ציון חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט בלבד. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחיד המציע לאחר המועד האחרון להגשת הצעה למכרז.

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

6.8. **הגשת הצעה באמצעות יפוי כח**

6.8.1. הצעה עבור אחר תוגש בצרף יפוי כח. על המציע לסרוק את יפוי הכח במערכת המכרזים המקוונת במקום המיועד לכך. יפוי הכח כאמור במקור או בהעתק מאושר ע"י עו"ד יוגש על ידי המציע במועד בחירת המגרש. אם מיופה הכח אינו עו"ד יפוי הכח יהיה נוטריוני.

6.8.2. 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.

6.8.3. 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.

6.9. המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הינו תאריך 23/08/2021 בשעה 12:00 בצהריים (להלן: "מועד אחרון להגשת הצעות"). עד למועד זה על המציע לסיים את הליך הגשת ההצעה המקוונת לרבות טופס אישור ההצעה חתום כנדרש וכן מסמכים נוספים הנדרשים כגון יפוי כח.

בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה, בציון מספר סימוכין, יש לשמור מספר זה לצרכי מעקב.

6.10. מובהר בזאת, כי במכרז תשתתפנה רק הצעות אשר במועד האחרון להגשת ההצעות תימצאנה במלואן במערכת המכרזים המקוונת. מערכת המכרזים המקוונת תינעל באופן אוטומטי במועד האחרון להגשת ההצעות גם אם במועד זה המציע עדיין מחובר למערכת ומצוי בתוכה. על כן, מומלץ למציעים להיכנס למערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד כדי שלא לאחר בהגשת ההצעות עקב עיכובים ותקלות שונות, לרבות בתחום המחשוב.

6.11. כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוגש במערכת המכרזים המקוונת, ועד 23/01/2022 (להלן: "תקופת ההצעה").

6.12. 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 למגרש מסוים בזכייה או באי זכייה במגרש מסוים אחר, ואין לקבוע סדר עדיפויות לזכייה במגרש מסוים.

6.13. על אף האמור לעיל, מציע אשר שלח באמצעות מערכת המכרזים המקוונת הודעה בדבר ביטול הצעתו לפני המועד האחרון להגשת הצעות (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 המקוונת במועד האחרון להגשת ההצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל.

לצורך הגשת הודעת ביטול הצעה, על המציע לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית. יש להקיש במערכת המכרזים המקוונת על "טופס ביטול הצעה", לחתום על גבי טופס זה, לסרוק אותו ולצרפו בשדה "טופס ביטול הצעה חתום" ולשגר את הודעת הביטול באמצעות מערכת המכרזים המקוונת עד המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז.

לצורך הגשת הצעה מתוקנת, על המציע לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית, למלא ולהגיש הצעה חדשה במערכת המכרזים המקוונת בצרף טופס אישור הצעה חתום כנדרש עד המועד האחרון להגשת הצעות למכרז.

7. הפקדת פיקדון

7.1. הזוכים במכרז אשר יוזמנו לבחירת המגרשים, נדרשים להפקיד בידי רמ"י במועד בחירת המגרש פיקדון באמצעות המחאה בנקאית בסכום שלא יפחת מסכום הפיקדון המצוין בטבלה (להלן: "הפיקדון") וזאת כתנאי לבחירת המגרש.

הפיקדון לקיום הצעה יהיה אך ורק באמצעות המחאה בנקאית לפקודת רשות מקרקעי ישראל בסכום המפורט בטבלה שבסעיף 1 כאמור לעיל.

7.2. יובהר כי לא תתקבל ערבות בנקאית או ערבות מחברת ביטוח. בנוסף, לא תתקבל המחאה שאינה המחאה בנקאית וכן לא תתקבל המחאה מאת בנק הדואר.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי זוכה אשר לא יפקיד בידי הרשות במועד בחירת המגרש, המחאה לפקודת רשות מקרקעי ישראל בסכום הנדרש, יאבד את זכותו להשתתף בתהליך בחירת המגרש.

7.3. זוכה שיוותר מסיבה כלשהי על זכייתו במכרז לאחר בחירת המגרש, הרשות רשאית לחלט את הפיקדון בכפוף לסעיף 10 להלן.

זוכה שיוותר מסיבה כלשהי על זכייתו במכרז קודם בחירת המגרש, יקבל לידי את המחאה בחזרה.

7.4. הפיקדון ימומש במלואו מיד לאחר הזכייה במכרז.

7. הכרזת הזוכים במכרז ובחירת המגרשים

8.1. ההצעות אשר יוגשו בהתאם לכללי המכרז ותנאיו באמצעות מערכת המכרזים המקוונת (להלן: "ההצעות הכשרות"), יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של רמ"י אשר לפי שיקול דעתה (ובהתחשב בהשאת רווחיה של רמ"י), תכריז על הזוכים במכרז, תוך דירוג ההצעות הזוכות מההצעה הגבוהה ביותר ועד להצעה הנמוכה ביותר כמפורט להלן וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה ו/או סמכות המוקנית לרמ"י בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין.

8.2. ועדת המכרזים של רמ"י תודיע למציע אשר הצעתו זכתה במכרז (להלן: "הזוכה") בכתב רשום על זכייתו במכרז ועל כך שהוא יוזמן על ידי המרחב הרלוונטי לבוא ולבחור מגרש עפ"י סדר הקדימות שיצוין בכתב זה. סדר הקדימות של הזוכים יקבע ע"י ועדת המכרזים שתיתן מספר זכייה לכל זוכה בהתאם לדרוג ההצעות, מההצעה הגבוהה ביותר לנמוכה. למען הסר ספק – מספר הזכייה הינו אישי ואינו ניתן להעברה, לרבות החלפת מספרי זכייה בין הזוכים והחלפת מגרש לאחר הבחירה.

8.3. היה והוגשו מספר הצעות בסכום זהה תערך הגרלה מוקדמת בין מציעים אלו לקביעת סדר הקדימות ביניהם.

המרחב יזמן אליו את מגישי ההצעות הזכות לצורך עריכת ההגרלה ביניהם. מציע אשר לא יהיה נוכח במועד ובזמן שנקבעו לעריכת ההגרלה, יערוך המרחב את ההגרלה שלא בנוכחותו וקביעת מיקומו בסדר הקדימות תחשב כאילו נעשתה בנוכחותו.

8.4. המציעים הזוכים, בעלי ההצעות הגבוהות ביותר, יוזמנו במועד אשר יקבע ע"י רמ"י לצורך בחירת מגרש (להלן: "מועד הבחירה") בו הם מעוניינים. ההזמנה תעשה בדואר רשום בהתאם לכתובת המצוינת בפרטי ההצעה.

ההודעה שתשלח בדואר רשום כאמור, תחשב כאילו התקבלה על ידי הזוכה בחלוף 72 שעות מעת השליחה.

8.5. סדר בחירת המגרשים יקבע בהתאם לסדר הקדימות של הזוכים שנקבע על ידי ועדת המכרזים ומספר זכייה שניתן לכל זוכה, מההצעה הגבוהה ביותר לנמוכה. דהיינו, בעל ההצעה הגבוהה ביותר יהיה רשאי לבחור כזוכה ראשון את המגרש שהוא מעוניין בו, בעל ההצעה השנייה בגובהה יהיה רשאי לבחור כזוכה שני את המגרש מבין המגרשים שטרם נבחרו, וכך הלאה.

מודגש בזאת, כי הזכות לבחירת מגרש עפ"י סדר הקדימות כמפורט לעיל, תהיה אך ורק למגרש שלא בחר כאמור ובלבד שגובה ההצעה הזוכה לא יפחת ממחיר המינימום שנקבע לגבי אותו מגרש, וכן שהפיקדון יוגש יהיה לפחות בסכום המצוין בעמודת גובה הפיקדון בטבלה לגבי אותו מגרש.

8.6. מובהר בזאת, כי למועד הבחירה יוזמנו יותר מציעים מאשר כמות המגרשים בהתאם לסדר הקדימות שתקבע ועדת המכרזים בהתאם למדרג ההצעות, וזאת מתוך הנחה שחלק מהזוכים יוותרו על זכייתם, מספר המציעים הנוספים שיוזמנו יהיה בהתאם לשיקול דעתה של רמ"י. בכל מקרה, לאחר שיבחרו כל 297 המגרשים, יסתיים תהליך הבחירה.

יובהר כי רמ"י אינו מתחייב להקצות מגרשים לכל המציעים שיוזמנו למועד בחירת המגרש במידה וכל המגרשים יבחרו על ידי מספר הזוכים הזהה למספר המגרשים שהוצעו במכרז. מודגש בזאת, כי כל הזכויות לבחירת מגרש, הנובעות ממכרז זה לרבות הזימון לבחירת מגרש, תקפות אך ורק למכרז זה ולמועד בחירת המגרש בלבד.

8.7. יובהר בזאת למציעים הנוספים שיוזמנו כי ככל שלא יוותרו מגרשים לבחירה כאמור, לא יוכרו למציעים אלו זכויות מכח מכרז זה, בדרך כלשהי. יובהר לזוכים כי ככל שבעל זכות לבחירת מגרש, יוותר על זכותו לבחור מגרש מסיבה כלשהי, לא יוכרו לזוכה זכויות מכח מכרז זה, בדרך כלשהי.

המציע/הזוכה לא יחזור אל רמ"י בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

8.8. בחירת המגרש תיעשה אישית ע"י הזוכה, לפיכך, כל מי שזכה במכרז יהיה חייב להיות נוכח אישית בבחירת המגרש ולהביא איתו תעודת זהות. מי שנבצר ממנו להופיע אישית יוכל ליפות כוחו של אדם אחר להופיע בשמו ולבחור בשמו מגרש, בתנאי שמיופה הכח ימסור לידי עורכי בחירת המגרשים, לפני תהליך הבחירה, יפוי כח חתום ומאושר ע"י נוטריון במקור או העתק המאושר כנאמן למקור ע"י עו"ד או הנוטריון, שהכין את יפוי הכח ותעודת זהות של מיופה הכח.

מיופה כח יוכל לייצג הצעה אחת בלבד, במידה ומיופה כח ייצג יותר מהצעה אחת תפסלנה כל ההצעות אשר ייוצגו על ידו.

כל אחד מבני זוג נשואים יוכל להשתתף בבחירת המגרש בשמו ועבור שני בני הזוג ובתנאי שיציג תעודת זהות של בן הזוג שנעדר, במקרה כזה, תראה רמ"י בבן הזוג הנוכח מיופה כוח של בן הזוג האחר, ובני הזוג לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם האמור כלפי רמ"י או מי מטעמה.

8.9. זוכה שהוזמן לבחירת מגרש עפ"י מספר זכייתו ולא יהיה נוכח בעת שהגיע תורו לבחור מגרש מסיבה כלשהי, אך יופיע לפני תום בחירת המגרשים, יהיה רשאי לבחור מגרש בסמוך למועד בו יסיים הזוכה הנוכחי הבחור מגרש באותה עת, גם אם בינתיים דילגו על מספרו, וזאת בתנאי שיגיע לפני תום בחירת כל המגרשים וימסור לידי עורכי בחירת המגרשים פיקדון כנדרש. זוכה זה יהיה רשאי לבחור מגרש מבין המגרשים שנותרו עם הגיעו למקום הבחירה בהתאם.

כל מי שזכה במכרז ולא הופיע במועד בחירת המגרשים עד לסיום הבחירה של כל המגרשים כאמור, יראה הדבר כווייתור מצידו וזכייתו תבוטל.

הזכות לבחור מגרש והזכויות הנובעות מהזכייה במכרז הינן אישיות ואינן ניתנות להעברה בכל דרך שהיא.

8.10. במקרה שלאחר מועד בחירת המגרש יחזור בו המציע מהצעתו או מחוזה החכירה או מכל חלק שלהם

בכל צורה שהיא ו/או יסרב למלא ו/או לא יעמוד במילוי התחייבויותיו בהתאם להצעה או לחוזה החכירה תהא רמ"י רשאית לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה, ולבטל את חוזה החכירה אם נחתם. רמ"י תהא חופשיה ורשאית לעשות במגרש או לגביו כל מעשה ולהתקשר עם כל אדם שתמצא לנכון וכן רמ"י רשאית במקרה זה לחלט את הפיקדון כפיצוי מוסכם, בכפוף לסעיף 10 לתנאי המכרז.

8.11. על אף האמור לעיל, הרשות תהא רשאית לבטל את המכרז ו/או לשנות את תנאי המכרז בכל עת, כמפורט בסעיף 11 להלן, ואין באמור לעיל משום התחייבות של הרשות לקבל הצעה כלשהי לרבות את ההצעה בה המחיר המוצע, הוא הגבוה ביותר.

9. תנאים להתקשרות עם הזוכה

9.1. עם הזוכה במכרז ייחתם חוזה חכירה בהתקיים התנאים המצטברים הבאים המהווים תנאים יסודיים למימוש הזכייה:

9.1.1. הזוכה שילם לרמ"י במועד את מלוא התמורה עבור הקרקע.

9.1.2. הזוכה שילם למשרד במועד את מלוא התשלום עבור סה"כ הוצאות הפיתוח.

9.1.3. הזוכה המציא (מסר) לרמ"י חוזה חכירה חתום על ידו תוך 90 ימים מיום אישור העסקה.

9.1.4. הזוכה, הסדיר את כל התחייבויותיו כלפי משרד הבינוי והשיכון והרשות המקומית במועד, לרבות המצאת חוזה תשתיות חתום והמצאת הערבות. על הזוכה להמציא לרמ"י אישור המשרד על הסדרת התחייבויותיו כאמור.

9.1.5. התנאים להתקשרות לעיל הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, לרבות בנוסח החוזים שבמסמכי המכרז.

9.1.6. במקרה בו הזוכה לא יקיים את אחד או יותר מהתנאים המפורטים לעיל, יחשב הדבר כהפרת התחייבות הזוכה על פי תנאי המכרז, זכייתו תבוטל לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 10 להלן בדבר חילוט הערבות וסעדים נוספים.

9.1.7. על אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה שילם את מלוא התמורה עבור הקרקע וסה"כ הוצאות פיתוח במועד, ולא עמד בסעיפים 9.1.3 ו/או סעיף 9.1.4 תאפשר הרשות לזוכה לרפא את הפגם.

9.1.8. בכפוף לאמור לעיל, ייחתם עם הזוכה במכרז חוזה חכירה בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז.

9.1.9. חוברת המכרז על כל מסמכיה ונספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החוזה כאמור.

9.1.10. 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 וחימתיהם בטופס זה).

10. הפרות וסעדים

10.1. 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 ביטול העסקה/הזכייה.

תקנה 16ב(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:

10.1.1. הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסות או בחוסר ניקיון כפיים;

10.1.2. הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק;

10.1.3. הוא חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז;

10.1.4. אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של הגוף הציבורי עם הזוכה במכרז.

10.2. 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 מהמציע פיצויים גבוהים יותר בגין הנזקים שנגרמו או יגרמו לרשות, ו/או לחלט כל כספים אחרים אשר שולמו או ישולמו ע"י המציע.

10.3. בכל מקרה של הפרת התחייבויות הזוכה כמפורט לעיל, תהא הרשות רשאית לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה, ולבטל את החוזים אשר נחתמו עם המציע. הרשות תהא חופשית ורשאית לעשות במתחם או לגביו כל פעולה ו/או ולהתקשר עם כל אדם כפי שימצא 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 המציע.

11.1.2. הרשות תודיע על השינוי בתנאי המכרז באמצעות פרסום באתר האינטרנט.

11.1.3. באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות הרשות בקשר לשינוי תנאי המכרז אשר יפורסמו באתר האינטרנט של הרשות ולפעול בהתאם להם. המציע/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 11.3 לעיל ובכפוף לאמור בו, רשאית הרשות לדחות כל אחד מהמועדים הקבועים בתנאי המכרז, לרבות המועד האחרון להגשת הצעות, ככל שתימצא 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. המציע 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.

נספח א'

נוסח חוזה חכירה

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.
- במוחקר 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 והמוחקר 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 חשבונו 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. המוכר 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 המוכר, 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 המוכר 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 ב'

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" – 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 חמש 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 וביטחונו;

(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 להחיעין 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 ג'1

**נוסח חוזה לביצוע
תשתיות שייחתם עם
הרשות המקומית**

נספח 13 - נוסח הסכם תשתית יזם- רשות מקומית

האתר: _____

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות רשות - יזם

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

עיריית / מועצה מקומית/ מועצה אזורית _____

כתובת: _____

(אשר תיקרא להלן: "הרשות") מצד אחד

ל בין

שם מלא	מס' ח.פ. / ת.ז.	כתובת מלאה	טלפון

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד

(אשר יקראו להלן יחד: "היזם")

מצד שני

הואיל: ובין משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") לבין הרשות קיימת התקשרות בעניין ניהול, פיקוח וביצוע עבודות פיתוח כללי, כהגדרתן בחוזה זה, על ידי הרשות;

והואיל: והיזם מתעתד לחתום על חוזה עם רשות מקרקעי ישראל ביחס למגרש/מתחם, כהגדרתו בחוזה זה (להלן: "החוזה בגין הקרקע");

והואיל: והיזם מתעתד לחתום על חוזה בנייה עם המשרד (להלן: "חוזה הבניה");

והואיל: ובין יתר דרישות רשות מקרקעי ישראל והמשרד לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רשות מקרקעי ישראל ליזם, וחתימת חוזה בנייה בין המשרד ליזם, נדרש היזם להתקשר בחוזה זה עם הרשות;

והואיל: והיזם והרשות מעוניינים להסדיר את היחסים ביניהם, לרבות בכל הנוגע לביצוע עבודות הפיתוח על ידי הרשות וחובותיו של היזם בביצוע פעולות הבניה ועבודות פיתוח צמוד, כל זאת כאמור בהסכם זה על נספחיו.

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכתרות:

- 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3 כותרות חוזה זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
- 1.4 בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראות חוזה הבנייה ו/או החוזה בגין הקרקע עליו יחתום היזם באותו עניין, יחייבו הוראות חוזה הבנייה.

2. הגדרות:

- 2.1 "האתר" – האתר המתואר בתנאים המיוחדים.
- 2.2 "הוצאות הפיתוח" – תשלומים שעל היזם לשלם בהתאם למכרז ולחוזה בנייה בגין ביצוע עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי המשרד ו/או על ידי מי מטעמו לרבות הרשות.
- 2.3 "חוזה בגין הקרקע" – חוזה, שיחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין היזם לרכישת הזכויות במגרש/במתחם דהיינו חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח בהתאם לתנאי העסקה.
- 2.4 "חוזה בניה" – חוזה שיחתם בין היזם למשרד המהווה חלק ממסמכי המכרז לשיווק המגרש או המתחם בו זכה היזם.
- 2.5 "המבנה" – המבנה או המבנים, שייבנו על ידי היזם במגרש, על פי היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע.
- 2.6 "המגרש/המתחם" – מגרש או מספר מגרשים המשויקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רשות מקרקעי ישראל, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים. שטחו של המגרש נקוב בתנאים המיוחדים.
- 2.7 "המועד הקובע" – המועד בו החליטה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל לבחור ביזם כזוכה במכרז.
- 2.8 "המכרז" – המכרז של רשות מקרקעי ישראל והמשרד בגין המגרש/המתחם בו זכה היזם.
- 2.9 "המפקח" – מי שימונה מטעמה של הרשות כמנהל עבודות הפיתוח הכללי, שיבוצעו באתר על ידי הרשות.
- 2.10 "משתכנים אחרים" – משתכנים ו/או יזמים שאינם היזם, אשר עימם נחתמו או יחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.
- 2.11 "מתאם" – נציג מטעם המשרד לתיאום קיום התחייבויותיו של היזם לפי הסכם זה מול הרשות ו/או המשרד.
- 2.12 "עבודות הפיתוח הכללי" – עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות באתר ומחוצה לו וכן במקומות נוספים בתחום שטח השיפוט המוניציפלי של הרשות המקומית, שיבוצעו על ידי הרשות באמצעות קבלנים מטעמה, לרבות סלילת כבישים, מדרכות, עבודות עפר, תאורה, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (שצפ"ים) ועבודות נוספות, כמפורט בחוזה זה.

- 2.13 "ערבות נזקים" – ערבות בנקאית אוטונומית שניתנה על ידי היזם לטובת הרשות להבטחת תיקון נזקים ומילוי התחייבויות היזם, כמפורט בחוזה זה להלן.
- 2.14 "הפיתוח הצמוד" – פיתוח החצרות והשטחים הפתוחים בתוך תחומי המגרש/המתחם בו זכה היזם.
- 2.15 "הקבלן" – קבלן או קבלני ביצוע אשר יבצע מטעם הרשות את עבודות הפיתוח הכללי.
- 2.16 "התוכנית" - 615-0446211(כמפורט בנספח ב' לחוזה זה).
- 2.17 "התנאים המיוחדים" – נספח ב' להסכם זה.

3. עיקרי ההתקשרות:

היזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח למשרד כמפורט במכרז, וכמו כן למלא אחר כל התחייבויותיו כלפי הרשות כמתחייב מתנאי חוזה זה, והרשות מצידה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח הכללי כמפורט בהסכם זה.

4. עבודות הפיתוח שבאחריות הרשות:

- 4.1 הרשות תבצע באתר את כל עבודות הפיתוח הכללי הנדרשות לצורך קבלת היתר בניה, טופס אכלוס ותעודת גמר למבנה, לרבות כל העבודות המפורטות בנספח א' להסכם זה. באישור מוקדם של המשרד שיינתן בכתב, תהא הרשות רשאית לפעול לשינוי התוכנית ו/או לשינוי בתוכניות עבודות הפיתוח בתחום האתר ומחוצה לו.
- 4.2 במידת הצורך ועל פי שיקול דעתה המוחלט של הרשות, תהא הרשות רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם (לרבות קווי ביוב, מים חשמל ותקשורת וכד') לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך שתחליט עליו הרשות וכן לבצע עבודות חפירה, חציבה ומילוי וכן בניית קירות תומכים, בהתאם לאישור המשרד. היזם מצהיר כי הדבר הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי הרשות ו/או המשרד בעניין זה.
- 4.3 אם חלק מעבודות הפיתוח הכללי באתר כבר בוצעו קודם למועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח הכללי, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כל טענות כלפי הרשות או המשרד, מכל סוג, בקשר לעבודות אלה.
- 4.4 ליזם לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח הכללי, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות שבוצעו על ידי הרשות עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה.
- 4.5 היזם יאפשר לרשות או לכל בא כוח המורשה על-ידיה ולמתאם להיכנס למגרש או לכל מקום שבו נעשית על ידו עבודה כלשהי לביצוע חוזה זה.
- 4.6 פרטי עבודות הפיתוח הכללי, אופן ביצוען, סדרי העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו כאמור בחוזה זה.
- 4.7 הרשות תתחיל בביצוע עבודות הפיתוח במועד הנקוב בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב שם.
- 4.8 בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת הרשות לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו וזאת במועד הנקוב בתנאים המיוחדים.
- 4.9 הרשות מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח הכללי החיוני למסירת המגרש ליזם, ולקבלת טופס אכלוס, יושלם עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים. הרשות מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח הנדרשות על מנת שלא לעכב את היזם בהוצאת היתר בניה.

4.10 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח הכללי ומסירת המגרש לזים, מובהר כי הרשות לא תיחשב כמי שהפרה התחייבותיה כלפי הזים אם חלו עיכובים שמקורם בגורמים שאין לרשות שליטה עליהם כדוגמת כוח עליון ו/או הוראת דין.

כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית הרשות לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור המשרד מראש. לזים לא תהא כל טענה, תביעה כנגד המשרד ו/או הרשות במקרה כזה, ואולם העבודות החיוניות לצורך מסירת המגרש לזים וקבלת טופס אכלוס וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על-ידי הזים, יושלמו ע"י הרשות ע"פ לוח הזמנים המופיע בתנאים המיוחדים.

הרשות רשאית לבצע בעצמה חלק מהעבודות שבאחריות הזים לפי נספח א' לחוזה זה בתוך גבולות המגרש, על פי שיקול דעתה המוחלט, וזאת אף לאחר שהזים ו/או משתכנים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשים ואכלוס המבנים, וזאת אם הדבר מתחייב מסיבות תכנוניות ו/או הנדסיות, ובלבד שלא יגרם לעיכוב בקבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס הבניין/ים על-ידי הזים ו/או יפריע לשימוש הסביר במבנה ובלבד שהרשות לא תגבה מהזים תשלום בגין עבודות אלו.

4.11 הרשות אחראית על עבודות הפיתוח במהלך ביצוען ועם השלמתן.

5. התחייבויות הזים:

5.1 הזים מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי הרשות ו/או המשרד בעניין זה.

5.2 הזים מתחייב לבצע את עבודות הבנייה ואת הפיתוח הצמוד מטעמו בתחומי המגרש לפי הקבוע בחוזה הבניה, אך ורק לאחר מסירת המגרש לידי.

5.3 הזים לא יגיש בקשה להיתר בניה, אלא לאחר שבדק שהתכנון תואם את הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה; לאחר שהרשות בדקה את התאמת הבקשה לתשתיות באתר וחתמה על הבקשה; ולאחר שקיבל אישור לתכנון הבנייה מאת המשרד.

5.4 בכפוף לאמור לעיל, יהא הזים רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידי היתר בניה כחוק ולא לפני מועד קבלת המגרש.

5.5 תפיסת המגרש על ידי הזים ודרכי הגישה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה, לרבות גידור היקפי ייעוץ רק לאחר תיאום עם הרשות ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה בכתב. מודגש כי הזים יידרש לגדר את המגרש בגדר איסכורית לבנה וחדשה בגובה של לפחות 2.0 מ' כתנאי לתחילת עבודות באתר. לכל מתחם יהיה שער כניסה אחד, שמיקומו יאושר על ידי הרשות, אלא אם הזים יקבל אישור מראש ובכתב מהרשות לביצוע יותר מכניסה אחת למתחם.

5.6 ככל שיאושר לזים שינוי תכנון, לא יהיה בכך כדי להטיל על הרשות חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה שבהן התחייבה בחוזה זה, וכל עבודות פיתוח נוספות או חורגות, תהיינה נתונות לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות.

5.7 הזים מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש והבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות החוזה בגין הקרקע וחווה הבנייה והכל על-פי דין.

5.8 הזים לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכנון הבניה ו/או לבנייה בפועל במגרש, כלפי כל אדם וגוף, לרבות כלפי הרשות. להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי הרשות והמשרד לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר ועניין הנובע מפעולות הקשורות לבנייה של הזים במגרש.

- 5.9 היזם מתחייב לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות שביצעה או תבצע הרשות במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות הרשות ו/או המתאם, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות שביצעה הרשות ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות שיבוצעו ע"י הרשות ו/או על ידי משתכנים אחרים, במידה ויבוצעו.
- 5.10 הוראות המתאם והרשות לגבי כל דבר ועניין הנוגע לפעולות הבנייה של היזם, אשר יש להן השלכה על עבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של משתכנים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור. היזם מתחייב לפעול לפי הוראות המתאם בקשר לתיאום עבודות וכן לתאם עם הרשות ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.
- 5.11 המתאם וכל נציג מוסמך אחר מטעמם של הרשות והמשרד, יהיה רשאי להיכנס למגרש בכל עת ביצוע עבודות הבנייה של היזם במגרש, ועד למועד קבלת אישור אכלוס, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה על ידי היזם. אין בזכות זו בכדי להטיל אחריות כלשהי על הרשות בגין עבודות היזם במגרש או בכדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.
- 5.12 אם הדבר יידרש על פי מיקום המגרש או מיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של משתכנים אחרים אל מערכת הביוב המרכזית ואל מערכות התשתית האחרות. כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועל פי דרישת הרשות, יאפשר מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב על פי דרישת הרשות, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.
- 5.13 היזם, מתחייב לא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבניה של משתכנים אחרים במגרשים אחרים, וכן לא להניח חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין, ערימות עפר וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש. היזם מתחייב שלא לבצע פיצוצים באתר ובמגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים בכל קטע ציבורי בתחום האתר.
- 5.14 היזם מתחייב, אם יידרש לכך, לשפוך את עודפי העפר או את חלקם בשטחים שמחוץ לגבולות המתחם עפ"י תכניות סימון שתימסרנה ליזם על ידי הרשות ו/או המתאם, וזאת תוך כדי מילוי בשכבות ובהידוק מבוקר, כולל עבודות סימון וכל יתר העבודות הדרושות בעבודות מילוי בשטח, כל זאת על חשבון היזם.
- היזם מתחייב כי חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה כפי שיקבע על-ידי הרשות ו/או המתאם, יסולק אל אתרי שפיכה מאושרים לפי הנחיות משרד איכות הסביבה והרשות המקומית ובהתאם להוראות המתאם.
- 5.15 הרשות תהייה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם ו/או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח, לרבות כל החומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש.
- 5.16 הרשות תהא זכאית לסלק כל הפרעה שתיווצר על ידי היזם לפעולותיהם של משתכנים אחרים, כתוצאה מהנחת חומרים ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש.
- 5.17 לשם הסרת כל הפרעה שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תהא לרשות הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה – כאשר כל ההוצאות שייגרמו לרשות במהלך פעולותיה דלעיל, בתוספת 15% לכיסוי הוצאות, יהיו על חשבונו של היזם.
- 5.18 הרשות תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, רק לאחר שמסרה ליזם הודעה בעל פה או בכתב על כוונתה לפעול לסילוק ההפרעה ודרשה מהיזם לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה.

5.19 היזם מתחייב לבצע את כל עבודות הבנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שבוצעו על ידי הרשות ו/או מי מטעמה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו לעירייה במקרה של פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות הרשות בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה.

5.20 חשבונותיה של הרשות ישמשו כראייה סופית לנכונותם בכל הקשור להוצאותיה כאמור בסעיף 5 להסכם. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכותה של הרשות לפעול לחילוטה של ערבות הנזקים.

5.21 בכל מקרה בו ייגרם נזק או תגרם הפרעה על ידי היזם והרשות תבחר שלא לתקן או לסלק את הנזק או ההפרעה בעצמה, יהיה היזם מחויב לתקן את הנזק או לסלק את ההפרעה באופן מידי עם קבלת דרישת הרשות ובהתאם להנחיותיה, על אחריותו ועל חשבונות הבלעדיים וכן לפצות את הרשות על כל נזק ו/או הפסד שיגרמו לה.

5.22 מובהר ומוסכם כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי להטיל חובה כלשהי על הרשות לסלק הפרעות שיווצרו על ידי יזם כלשהו ליזם אחר, והיזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות ו/או המשרד במקרה של הפרעות כאמור.

5.23 להסרת ספק מובהר ומוסכם כי הפרעה שתיגרם על ידי היזם או מי מטעמו לביצוע עבודות הפיתוח של הרשות, תעכב את מילוי התחייבויות הרשות לפרק הזמן המתחייב מההפרעה וליזם לא תהיה כל טענה בעניין זה כלפי הרשות.

5.24 מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבנייה של היזם, על פי האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש, עובר למסירת המגרש וכתנאי מוקדם למסירת המגרש, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו הרשות והמשרד כמבוטחים נוספים, הכל כמפורט בחוזה הבנייה. אין בדחיית מועד המסירה כדי לאפשר ליזם לאחר במסירת נספח הביטוח כאמור. לדרישת הרשות, יציג היזם בפני הרשות אישור חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו.

5.25 הרשות והמשרד לא יהוו צד לכל סכסוך בין היזמים באתר ולא יישאו באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו על ידי מי מהיזמים למשתכנים אחרים ולרכושם. לפיכך, ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי הרשות ו/או המשרד, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של משתכנים אחרים.

5.26 היה והרשות ו/או המשרד ו/או מי מטעמם יתבעו על ידי צד כלשהו לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש, מתחייב היזם לשפות את הרשות ו/או המשרד ו/או את מי מטעמם מיד עם דרישתם הראשונה בכתב בגין כל סכום שידרשו לשלם ו/או ששילמו בפועל עקב דרישת אותו צד ועל פי פסק דין, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות משפטיות.

6. עבודות גידור ותימוך

6.1 אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב על פי תכניות הבניה שאושרו, מתחייב היזם לבנות על חשבונות כפעולת בנייה ראשונית במגרש על פי הנחיית הרשות או המשרד, קירות תומכים בגבולות המגרש. האמור לעיל יחול גם במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו משתכנים אחרים.

6.2 יודגש כי באחריות היזם לבצע על חשבונות את כל קירות התמך בגבול המגרש לרבות קירות הגובלים בשטחים ציבוריים או שטחים פתוחים אלא אם תחליט הרשות לבצע בעצמה חלק מהקירות וזאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. מודגש כי כל הקירות התומכים יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונות ויתואמו עם הרשות והמתכנים מטעם הרשות בגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים, שצ"פים וכבישים.

- 6.3 כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתבצע כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, אך ורק בתחומי המגרש ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים וכן לא תבוצע חפירה בתחומים סמוכים לצורך ביצוע עבודות אלו.
- 6.4 לצורך ביצוע מרתפי חניה ומבנים תת קרקעיים, על היזם לבצע עבודות דיפון בתחום מגרשו בלבד.
- 6.5 היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או הרשות במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.

7. עבודות חשמל ותקשורת

- 7.1 היזם מצהיר, כי ידוע לו שעבודות החשמל באתר יבוצעו על ידי חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים כפי שיידרשו על ידי ידה על פי תעריפיה ותחשיביה - וזאת במועד שייקבע על ידי חברת החשמל על פי המתחייב מהזמנת חיבור חשמל למגרש ולמבנים על ידי היזם.
- 7.2 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות התקשורת, טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) באתר יבוצעו על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ, יידרש היזם לשלם לחברות אלה את התשלומים כפי שיידרשו על ידן על פי תעריפיהן ותחשיביהן - ובמועד שייקבע על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ.
- 7.3 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין הרשות נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל והתקשורת במועדן, וכי אין הרשות נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

8. גבולות המגרש:

- 8.1 סימון גבולותיו של המגרש יבוצע על ידי הרשות, באמצעות מודד מטעמה.
- 8.2 היזם יקבל מהרשות הודעה על מועד בו יוכל לקבל את המגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהרשות את המגרש המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו.
- 8.3 נוסח הודעה על סימון ומסירת מגרש מצורף כנספח ג' לחוזה זה.
- 8.4 אם לא יופיע היזם לקבל מהרשות את המגרש המסומן, במועד עליו הודיעה הרשות, יראו אותו כמי שהמגרש נמסר לידיו במועד שנקב בהודעת הרשות, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי הרשות ו/או המשרד בכל דבר ועניין למסירת המגרש המסומן.
- 8.5 היה ומסיבה כלשהי יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון על ידי הרשות, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לרשות את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, על פי דרישתה, אלא אם נדרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של הרשות.

9. תנאים לאישור חוזה זה:

- 9.1 היזם יחזיר לרשות חוזה זה חתום וכן כל מסמך אחר הנדרש על ידי הרשות, על פי תנאי המכרז וזאת תוך 90 יום מהמועד הקובע, כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד. חוזה זה ייחתם על ידי הרשות רק לאחר שהיזם שילם את מלוא הוצאות הפיתוח למשרד לפי חוזה הבנייה. לא יהיה תוקף לחוזה זה ככל שלא שולמו הוצאות הפיתוח למשרד.
- 9.2 ידוע ליזם כי עליו לקבל אישור בכתב מאת הרשות המופנה למשרד, כי נחתם חוזה תשתית בין הרשות לבין היזם וכי אין מניעה מצדה של הרשות כי ייחתם חוזה בנייה בין היזם והמשרד והסכם פיתוח בין היזם ורשות מקרקעי ישראל בגין הקרקע. נוסח האישור מצורף כנספח ד'.

10. היזם, המשרד ורשות מקרקעי ישראל:

10.1 הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע הרשות למשרד ולרשות מקרקעי ישראל על ההפרה, ובמקרה כזה יהיו המשרד ורשות מקרקעי ישראל רשאים לבטל את זכייתו של היזם במכרז על פי הוראות המכרז ועל פי הדין.

10.2 חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, חוזה הבנייה עם המשרד ו/או החוזה בגין הקרקע בין רשות מקרקעי ישראל ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו תודיע רשות מקרקעי ישראל לרשות כי אין עוד ליזם זכויות במגרש.

10.3 היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או הרשות בכל מקרה בו יפעלו לביטול חוזה הבנייה וחוזה בגין הקרקע עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם.

11. ערבות נזקים:

11.1 כבטחון למילוי ולביצוע התחייבויות היזם על-פי הסכם זה, ימסור היזם לרשות, עם חתימת היזם על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תשלום בגין נזקים בסכום של 5% מגובה עלויות הפיתוח שאותם הוא ישלם למשרד הבינוי והשיכון, ערבות הנזקים תהא בנוסח המפורט בנספח ה. מוסכם כי אין בערבות הנזקים, ולא במימושה, כדי לשחרר את היזם מאחריותו בהתאם להוראות חוזה זה.

11.2 ערבות הנזקים תשוחרר לאחר שהסתיימו כל העבודות להן מחויב היזם לפי הסכם זה ולפי חוזה הבניה לשביעות רצון הרשות ולאחר שהיזם יגיש בקשה בכתב לרשות.

11.3 הרשות תהא רשאית לחלט את ערבות הנזקים, כולה או חלקה, בכל מקרה בו היזם גרם לנזקים, בין במעשה בין במחדל, בין במישרין בין בעקיפין, לתשתיות הציבוריות ו/או לעבודות הנעשות ע"י הרשות ו/או יצר מכשול או הפרעה שעיקבו את עבודות הרשות ו/או פעל בניגוד להוראות המתאם ו/או הרשות בהתאם לחוזה זה.

11.4 היה והנזקים שגרם היזם עולים על סכום ערבות הנזקים, תהיה רשאית הרשות לנקוט בכל אמצעי העומד לרשותה לפי כל דין לצורך כיסוי מלוא העלויות וההוצאות שיהיו לה בפועל בגין הנזק שגרם היזם, בקיזוז כספים שהתקבלו ממימוש הערבות הבנקאית.

12. רישום המגרש

12.1 הרשות ו/או המשרד יבצעו את כל הפעולות הדרושות לצרכי החלוקה ו/או האיחוד והחלוקה של המקרקעין באתר, לרבות הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), וזאת באופן שיאפשר למשרד ו/או לרשות מקרקעי ישראל ו/או לעירייה לרשום את הפרצלציה. היזם לא יידרש לתשלום נפרד בגין פעולותיהם של הרשות ו/או המשרד כמפורט לעיל.

12.2 פעולות הרישום של המקרקעין על שם הרוכשים יחולו על היזם ויבוצעו על חשבוננו.

13. שונות

13.1 הרשות תהא זכאית להסב ולהמחות את זכויותיה וחובותיה של הרשות על פי חוזה זה, כולן, או כל חלק מהן, לגורם אחר שיקבל על עצמו את התחייבויות הרשות כלפי היזם – הכל בכפוף לאישור והסכמה מוקדמים של המשרד.

13.2 חוזה זה והוא בלבד מגבש את כל ההסכמות בין 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 לחתימתו, באם כך נעשה.

13.3 לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.

13.4 לא יהיה בכל ארכה, שיהוי, הנחה, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מצידה של הרשות במקרה מסוים, כדי לגרוע מזכויותיה של הרשות המוקנות לה על פי חוזה זה ועל פי דין, או כדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.

13.5 כתובות הצדדים הינן כנוכח במבוא לחוזה. הצדדים יודיעו איש לרעהו ללא דיחוי על כל שינוי בכתובותיהם הנ"ל. כל הודעה שתישלח בדואר רשום למי מהכתובות הנקובות במבוא, תיחשב כהודעה שנתקבלה על ידי הנמען בתוך 3 ימי עסקים מהישלח בדואר רשום.

ולראיה באו על החתום,

הרשות היזם

אישור חתימת היזם

אני מאשר כי זיהיתי את החותמים לפי תעודות הזהות כמפורט להלן:

מר/גב' _____ ת"ז _____

מר/גב' _____ ת"ז _____

הריני לאשר כי החותמים הנ"ל הינם מורשי החתימה מטעם היזם.

תאריך חתימה + חותמת עורכת/דין שם עורכת/הדין

רשימת נספחים:

נספח א' – נספח תשתית ותנאים מיוחדים.

נספח ב' – תנאים מיוחדים.

נספח ג' – נוסח הודעה על מועד קבלת מגרש מסומן ואישור קבלת מגרש מסומן.

נספח ד'- – אישור רשות מופנה למשרד בדבר חתימת הסכם תשתית.

נספח ה' – נוסח ערבות נזקים

נספח א' - תשתית ותנאים מיוחדים

עבודות פיתוח שיבוצעו באחריות הרשות באתר ותנאים מיוחדים

1. תנאים מיוחדים

- 1.1. נספח זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד מחוזה תשתית ותנאים מיוחדים.
- 1.2. הוצאות הפיתוח אשר יגבה המשרד מאת היזם, מיועדים למימון מכלול עבודות הפיתוח הכללי על-פי חוזה זה. אין חיובים אלו מכסים תשלומי אגרות/היטלים ומסים, אשר תגבה הרשות המקומית או כל גורם מוסמך אחר מהיזם מכוח כל דין ו/או דמי הקמה אשר יגבה תאגיד המים על פי הדין ובכפוף להסכמות בין הרשות לבין המשרד, ואינם מכסים תשלומים בגין עבודות שהרשות אינה מחויבת בביצוען.
- 1.3. למען הסר ספק, מודגש בזאת כי במסגרת התחייבויות הרשות עפ"י הסכם זה, הרשות לא מתחייבת לבצע בניית מבני ציבור, לרבות: מבני חינוך, מקלטים וכיו"ב.
- 1.4. הרשות שומרת לעצמה את הזכות לפעול בתאום ואישור רשות מקרקעי ישראל ו/או המשרד, לשינוי התב"ע או לשינוי תכניות אחרות בתחומי ההרשאה.
- 1.5. מוסכם ומובהר בזאת כי אין הרשות מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או עבודות אחרות ו/או עבודות החורגות מאלה המצוינות בנספח זה. כמו כן, אין הרשות מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או אחרות שלא על-פי התוכניות והתב"ע שהיו בתוקף בעת חתימת חוזה זה.
- 1.6. התחייבות הרשות על פי חוזה זה ונספחיו, אינן כוללות ביצוע עבודות עפר, דרכים, כבישים, מדרכות וכל עבודות אחרות בתוך שטח המתחם עצמו. ככל שהיזם ידרש במסגרת חוזה הבניה לבצע עבודות בשטחים הציבוריים בתוך המתחם, העבודות יבוצעו בתאום עם הרשות. היזם יהיה אחראי למסור העבודות האמורות עם השלמתן לידי הרשות ו/או לידי הגוף המוסמך לקבלן, וזאת לשביעות רצונם המלאה של הרשות ו/או של הגוף המוסמך, כאמור.
- 1.7. היזם מצהיר כי לפני בחירת המגרשים סייר במתחם ובדק אותו על-פי תכניות הפיתוח וכי אין לו ולא יהיו לו כל דרישות ו/או תביעות בגינן.

2. פירוט העבודות המבוצעות על-ידי הרשות:

להלן פרוט העבודות אשר הרשות ביצעה ו/או תבצע באתר, והכול בכפוף למילוי מלוא ההתחייבויות של היזם על-פי החוזה:

2.1. כבישים ומדרכות:

- 2.1.1. ביצוע כבישים מאספלט / אבנים משתלבות.
- 2.1.2. ביצוע מדרכות מאבנים משתלבות.
- 2.1.3. הרשות תבצע על-פי הצורך ובכפוף להנחיות התכנון של המשרד, קירות תמך או מסלעות לתמיכת דרכים ומעברים ציבוריים המבוצעים על-ידי הרשות בלבד.

2.2. ניקוז/תיעול מי גשם:

2.2.1. על פני הכבישים, ובכפוף לצרכי התכנון גם בצנרת תת-קרקעית.

2.2.2. לרשות שמורה הזכות להעביר קו ניקוז ציבורי בתוך מתחם היזם.

2.3. מיס וביוב:

2.3.1. עבודות המיס והביוב הנן באחריות התאגיד עפ"י כל דין אלא במקרים בהם הרשות מבצעת את העבודות בהתאם להסכמות שבין הרשות לבין התאגיד.

2.4. תשתית תקשורת:

לרשות לא תהא כל אחריות לעבודות שיבוצעו ע"י חברות התקשורת כגון חברת "הוט" ו"בזק" למעט תאום לביצוע צנרת ותאים בשטחים הציבוריים.

2.5. רשת חשמל:

2.5.1. באחריות היזם לבצע גומחות לרשת של חברת החשמל, על-פי תוכניות מאושרות על-ידי חברת החשמל. הגומחות יונחו בגבולות המתחם ויחדרו לתוך המתחם, אולם הרשות תהיה רשאית לבצע בעצמה את הגומחות הנ"ל וליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בנושא זה.

2.5.2. תאום תכנון עם חברת חשמל לביצוע הנחת צנרת מגן בחציית כבישים, עבור כבלי חשמל וכן הנחת כבלי חשמל, על-פי תוכניות מאושרות על-ידי חברת החשמל.

2.5.3. המשרד רשאי לגבות מקדמה מיזמים במסגרת עלויות פיתוח שתשולם לחברת חשמל בהתאם להתקדמות העבודות.
על היזם להשלים תשלום לחברת חשמל בהתאם להיתר בניה ודרישות חברת חשמל.

2.6. תאורת כבישים:

תאורת כבישים תבוצע בהתאם לתוכניות תאורה המאושרות ע"י הרשות והמשרד.

2.7. פיתוח נוף וגינון ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים:

בהתאם לתוכניות מאושרות ועל-פי הסטנדרטים המקובלים במשרד.

2.8. עבודות עפר וקירות תמך במגרשים

הרשות תבצע לפי הצורך עבודות עפר, קירות תומכים או מסלעות או קירות גדר, לכבישים ולשטחים ציבוריים בלבד.

יתכן ועבודות העפר בתחומים הציבוריים, כבישים ושצפ"ים, וכן קירות תומכים יחדרו לתוך המגרשים בהתאם לשיקול דעת הרשות.

עבודות עפר אלה וקירות תמך תומכי כבישים ושטחים ציבוריים שובצו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות יכול שיחדרו לתחום המגרש עד כ-2.5 מטרים.

במידה והכביש יבוצע במילוי ו/או בחפירה ללא קירות, ידוע ליזם ומוסכם עליו כי המילוי ו/או החפירה יכנסו לתחום המגרש בהתאם לשיפועי המילוי ו/או החפירה בהתאם לשיקול דעת הרשות.

עבודות אלה בוצעו או יבוצעו ללא הידוק מבוקר ולא מהווים ביסוס למבנים (ראה סעיף 3.8.3 מטה).

תשתית על/ראש שטח:

מובהר בזאת כי התקציב המאושר של הפרויקט כולל סעיפי תקציב לביצוע עבודות ראש שטח ועבודות מחוץ לקו הכחול של תכנית בנין הערים לרבות: מים, ביוב, כבישים, מתקנים, ניקוז, חשמל, תקשורת ועוד. היזם מצהיר בזה כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין חיובים אלה.

3 עבודות אשר תבוצענה מטעם היזם ועל חשבונו:

העבודות הבאות תבוצענה על-ידי היזם ו/או בהתאם להזמנת היזם ועל אחריותו וחשבונו בלבד.

3.1 חיבור מים והתקנת מונה מים:

יבוצע על-ידי תאגיד המים לאחר שהיזם ישלם לתאגיד את דמי ההקמה כדין.

3.2 ביוב:

התחברות לביוב הציבורי לאחר שהיזם ישלם לתאגיד המים ו/או לרשות את האגרות וההיטלים ודמי ההקמה כדין. מודגש כי היזם יבצע בעצמו ועל חשבונו חיבור ביוב למגרשים עורפיים דרך מגרשים סמוכים באותו המתחם והעיריה לא תבצע חיבור לכל מגרש בנפרד.

3.3 ניקוז:

על היזם לדאוג לחיבור הנגר העילי בתחומי המתחם למערכות הניקוז השונות וכן לסילוק נגר עילי שזורם או שעלול לזרום מהסביבה החיצונית של המתחם. על אחריותו ועל חשבונו של היזם לבצע חיבורים אלה וליזם לא תהיה כל טענה נגד הרשות בנושא זה.

3.4 חשמל:

החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים. החיבורים מרשת החשמל אל המבנה יבוצעו על-פי תכניות חברת חשמל. במידת הצורך, על היזם להקים חדרי שנאים בתחום המגרש בהתאם לדרישות התבי"ע, הרשות וחברת החשמל. מודגש כי הרשות ו/או חברת החשמל יוכלו לדרוש מהיזם לבצע חדרי שנאים בתחום המגרש הפרטי גם כאשר השנאים נדרשים לצורך חיבור המגרש לחשמל.

במידה ויידרש לבצע שנאי בתחום המגרש, היזם ישלים את בנייתו ומסירתו לחברת חשמל בתוך 12 חודשים לכל היותר מיום מסירת המגרש ליזם. היזם ישלם למשרד תשלום עבור חיבורי החשמל שיועברו לחברת חשמל. היזם ישלים תשלומים לחברת חשמל בהתאם ולפי תחשיבי חברת חשמל. היזם יבצע על חשבונו ועל אחריותו את כל העבודות שיידרשו על-ידי חברת החשמל לרבות חפירת תעלות, הנחת שרוולים, הקמת גומחת מגן לארון מונים, מונה לחברת החשמל וכדומה.

3.5 חיבור מערכות למבנה:

ביצוע כל העבודות הדרושות לחיבור מערכות מים, ביוב, חשמל, טלפון וכדומה אל המבנה.

3.6 חיבור טלפון וטלוויזיה בכבלים לבתים:

3.6.1 הוצאות חיבור הטלפון והוצאות אחרות שתידרשנה בעת התקנת הטלפון, יחולו על היזם בלבד.

3.6.2 הזנת חיבור לטלוויזיה בכבלים כולל הנחת המוליכים וכל העבודות הנלוות ייעשו מטעם היזם בהזמנה ישירה מחברת הטל"כ.

3.7 תניה:

על-פי התוכנית והיתר הבניה.

3.8 פיתוח המתחם:

3.8.1 פיתוח המתחם עצמו, הכנתו לבניה, ביצוע עבודות עפר וקירות תומכים, או השלמתם בכל גבולות המתחם ובתוכו, ייעשו על-ידי היזם, על אחריותו ועל חשבונו. על היזם לתכנן ולבצע את המבנה על-פי הוראות התב"ע והתקנון והמפה שתימסר לו מאת הרשות. למען הסר-ספק, חובה על היזם לבדוק את תכנון המבנה ואת תכנון הפיתוח כולל חיבורים והתאמתם למערכת שבוצעה על-ידי הרשות בפועל והיזם מצהיר כי בדק את כל האמור קודם לחתימת הסכם זה וקודם הגשת הצעתו לרכישת הזכויות במתחם. במקרים בהם יש שוני בין המצב הקיים לבין תכנון המערכות והפיתוח, המצב הקיים הוא הקובע.

מודגש כי כל הקירות התומכים בגבולות המגרש יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו ויתואמו עם הרשות והמתכננים מטעם הרשות בגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים, שצ"פים וכבישים.

3.8.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תכנון המבנה ופיתוח המגרש/ים והמתחם כולו ייעשה בהתאמה למיקומם של גומחות החשמל והתקשורת, מתקני האשפה, עמודי החשמל והתאורה, וכל הפרטים האחרים המצויינים במפה האמורה.

3.8.3 בדגש רב יצוין שייתכן שבמגרש היזם, תבצע הרשות עבודות עפר הכוללות חפירה ומילוי, הרשות לא תהיה אחראית לאיכות עבודות העפר ובכללן עבודות המילוי האמורות בכל אופן שהוא. היזם יחויב לבדוק את איכות המילוי, מפלסי העבודות לעת מסירת המגרש ושאר המרכיבים הרלוונטיים ולעת הצורך להתאימם לדרישות התכנוניות שלו כל זאת על חשבונו המלא ובהתאם להנחיות שיקבל מאת היועצים שיעסיק ובכללם יועצי קרקע וביסוס. היזם לא יוכל לבוא לרשות בטענות על איכות עבודות העפר והמילוי בכל אופן שהוא ובייחוד לא בכל הקשור לבניית המבנה ו/או ביסוס אלמנטים הקשורים לעבודות העפר אותן תבצע/ביצעה הרשות במגרשו של היזם.

מובהר כי על היזם יהיה לבצע את כל הנדרש, על חשבונו המלא, לשם התאמת עבודות העפר שיבוצעו במגרשו כולל עבודות המילוי לשם התאמתן למבנים ולפיתוח אותם יתכנן במגרשו.

3.8.4 יעוץ קרקע ובסוס:

מובהר ומודגש בזאת כי על היזם מוטלת החובה לקבל יעוץ בגין הקרקע וביסוס הקרקע המתאימים באמצעות מומחים לדבר. מובהר בזאת כי כל ההוצאות הכרוכות בקבלת חוות הדעת וביצוען הן במימון ובאחריות היזם לרבות המגרשים בהם הרשות ביצעה או תבצע עבודות עפר.

3.8.5 פינוי פסולת ועודפי עפר :

היזם יפנה פסולת ועודפי עפר לאתר שפך מאושר ע"י הרשות המקומית. כמו-כן, ישלם היזם במידה ויידרש ע"י הרשות המקומית את אגרות הפינוי. היזם לא יורשה לצבור אשפה בכל שטח האתר ומתחייב כי מערבלי בטון לא ישטפו בשטח האתר.

היזם מתחייב לשמור על שלמות המערכות ועבודות הפיתוח הנמצאות בקרבת המתחם שלו לרבות שוחות ביוב, מים, חשמל, תקשורת ואחרות, ארונות טלפון, טלוויזיה וחשמל, אבני שפה או כל מבנה או תשתית אשר בוצע באתר בין אם על-ידי הרשות או בין אם על-ידי אחרים.

על היזם לבנות קירות הגובלים במתחם שלו, מיד עם קבלת היתר בניה, בטרם החל בביצוע עבודות עפר.

3.8.6 היזם מתחייב לבצע סקר עצים וסקר גיאופיזים בתאום עם פקיד היערות ורשות הטבע והגנים ולקבל את הנחיותיהם לביצוע העתקת גיאופיזים, כריתה, שמירה והעתקת עצים וכדו', מודגש כי כל העבודות שידרשו על ידי פקיד היערות ו/או רשות הטבע והגנים יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו בתאום עם פקיד היערות ורשות הטבע והגנים.

הרשות היזם

נספח ב' – תנאים מיוחדים

	מגרש/מתחם		מס' פרויקט		האתר:
	שטח מגרש				התכנית
	שטח מתחם				

פירוט גוש וחלקות

<u>גוש</u>	<u>חלקות בשלמות</u>	<u>חלקות בחלק</u>
		מס' מגרש/מתחם:

התחייבות למועדי ביצוע

1. מועד תחילת ביצוע עבודות פיתוח כללי	חודשים מ "המועד הקובע"
2. מועד מסירת המגרש ליזם	חודשים מ "המועד הקובע"
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4	חודשים מ "המועד הקובע"
4. מועד השלמת עבודות פיתוח כללי במתחם	תוך 16 חודשים מהמועד בו 80% לפחות מהמשתכנים קיבלו היתרי אכלוס.

היזם

הרשות

נספח ג – נוסח הודעה על מועד קבלת מגרש מסומן ואישור על קבלת מגרש מסומן

תאריך: _____

לכבוד

_____ (היזם)

_____ (כתובת היזם)

א.ג.נ.,

הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות

אתר: _____

1. הננו להודיעכם כי ביום _____ יערך באתר סימון גבולות במגרשכם בפועל על ידי מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות. הנכם מתבקשים להגיע ביום _____ בשעה _____, אל מקום המפגש _____, במטרה לקבל את סימון המגרש במועד, הכל בהתאם לחוזה בגין הקרקע שיחתם ביניכם לבין רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.
2. עליכם להביא עמכם את נספח הביטוח כמתחייב מהוראות הסכם זה. מסירת נספח הביטוח הנו תנאי הכרחי למסירת המגרש.
3. שאלות הקשורות בעניין יש לפנות למפקח או נציגו מר/גב' _____ בטל': _____

בכבוד רב,

_____ (הרשות)

העתקים: מפקח - _____

לכבוד

מועצה מקומית מיתר

ומשרד הבינוי והשיכון

א.נ.,

הנדון: אישור יזם על קבלת תחומי מגרש מס' _____ ותשתיות מבוצעות

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום _____ נפגשתי עם מודד מוסמך מר/גב' _____ באתר, אשר סימנה ומסרה גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל על ידי קביעת יתדות.

2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן:

אלה המצויות בגבול ובתחום 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.	
גומחה למונה מים ובה זקף מים אליו אחבר את חיבור המים הביתי.	
גומחות מגן מבטון הכוללות ארונות לחשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, ואשר אליהם אני מתחייב לבצע את החיבורים המתאימים.	
גומחה למיכל אשפה.	
עבודות עפר שבוצעו בתחום המגרש.	
קירות תומכים או מסלעות או יסודות לקירות או גדרות שבוצעו בגבול המגרש.	

בדקתי את סימון הגבולות ומצאתיו תקין ותואם את שטח המגרש ואני מוותר בזאת על כל טענות ו/או תביעות בגין סימון גבולות המגרש. אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי לתקינותם על פי תנאי ההסכם.

חתימת היזם

חתימה ותאריך

ת.ז.

שם מלא

הצהרת המודד

הנני מצהיר בזאת כי היזם קיבל ממני את סימון המגרש ואת התשתיות הקיימות וחתם בפני על מסמך זה.

חתימה ותאריך

מס' רישיון

שם המודד

נספח ד – אישור רשות בדבר חתימת הסכם תשתית

תאריך: _____

לכבוד
מנהל אגף בכיר שיווק
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים
א.ג.נ.,

הנדון: _____ **תב"ע**

מס' פרויקט _____

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. היזם : _____
שם מלא : _____
ת.ז. / ח.פ. : _____
כתובת : _____
2. אשר זכה במכרז הקרקע במתחם מס' _____ שבפרויקט הנ"ל.
- 3 חתם הסכם תשתית עם הרשות במועד וקיבל מאתנו חוזה חתום.

בכבוד רב,

חתימת מורשי חתימה מטעם הרשות

העתק : חשב המשרד

נספח ה

שם הבנק _____

מס' הטלפון _____

לכבוד

רשות מקומית _____

א.ג.ג,

הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית מס' _____ - נזקים

בקשר למכרז מס' _____ (להלן "המכרז")

ולחווה מס' _____ (להלן "החווה")

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____

(במילים: _____):

שיוצמד למדד המחירים לצרכן של החודש המשמש בסיס למחיר החווה.

אשר תדרשו מאת: _____ (להלן: "החייב")

בקשר עם חווה 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 שכתובתו _____

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

שם הבנק מס' הבנק ומס' הסניף כתובת סניף הבנק

תאריך שם מלא חתימה וחותמת

נספח 15 - אבני דרך לתקורת ניהול – עמלה גלובלית

1. הרשות תקבל עמלה גלובלית בסך 14% מסכום עבודות שבביצוע הרשות המקומית **כמפורט** **בנספח 4, ובהתאם למפורט בנספח זה.**

התחייבות שנטלת הרשות המקומית במסגרת עבודות הפיתוח:

- אחריות מלאה לתכנון ולביצוע עבודות הפיתוח בפרויקט ולפיקוח עליה, לאורך כל חיי הפרויקט.
- עמידה בתקציב הפרויקט.
- חתימה על הסכמי פיתוח עם היזמים.
- שירות שוטף ליזמים במהלך כל עבודות הבינוי והפיתוח.
- עמידה בלוחות זמנים לשווק ולפיתוח.
- הוצאת היתרים ותאום עם כל הגורמים הסטאטוטוריים.
- הוצאת מכרזים והתקשרויות עם קבלנים.
- אחריות למניעת הסגות גבול, תפיסות ומניעת השלכת פסולת בשטח הפרויקט.
- אחריות לבטיחות באתר.
- העמדת ביטוחים כמתחייב, אחריות לנזקים וכיו"ב.
- העמדת שירותים מוניציפאליים נלווים, הקמת מבני ציבור וכיו"ב.
- שילוב המיזמים החדשים במרקם הישוב הוותיק.

2. לצורך מימוש ההתחייבויות שהרשות המקומית נטלת על עצמה, מחויבת הרשות להשקיע משאבים כדלקמן:

- תשתית מנהלה (משרדים, ציוד וכיו"ב).
- ניהול תכנון וביצוע (לרבות שינוי תכנון).
- מדידות (לתכנון, לביצוע ולשיווק)
- פיקוח.
- הבטחת איכות.
- בקרת תכנון.
- בקרת ביצוע.
- הנהלת חשבונות.
- מנגנון משפטי.
- מנגנון הסברתי.
- תגבור מנגנונים ארגוניים.
- מתן שירות לאוכלוסייה חדשה וותיקה.
- הפעלת הסדרים זמניים.
- ניהול מאגרי מידע.
- אכיפה

נספח ג'2

**מכתב הרשות המקומית
ו/או תאגיד המים והביוב**

תאריך: יום שלישי 15 דצמבר 2020

לכבוד:
משרד הבינוי והשיכון

אישור קיזוז אגרות והיטלים

הנדון: פרויקט כניון שלב ב' מס' תכנית: _____ על שינוייה

הואיל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן "המשרד"), יממן את עבודות הפיתוח אשר בתחום אחריות הרשות המקומית בפרויקט האמור על ידי גביית הוצאות פיתוח מהיזמים; והואיל ומי שיזכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות המשרד ורמ" לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היזמים"), יחויב לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח אותן מימן ו/או יממן המשרד (להלן: "הוצאות הפיתוח");

אי לכך, מתחייבת הרשות המקומית לקזז את היטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה שלהלן:

שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבנה	שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע	אגרה/היטל
קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____ %	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____ %	היטל סלילת רחובות
קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____ %	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____ %	היטל תיעול
קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____ %	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____ %	היטל פיתוח שטחים ציבוריים (שצ"פים)

שיעור הקיזוז(זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנכונים למועד פרסום המכרז, ויחול גם על אגרות והיטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז ועד ליום קבלת אישור המשרד בכתב כי הסתיימו עבודות הפיתוח. הרשות המקומית תגבה כל אגרה או היטל אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת בניה.

שוקי מנשה
גזבר מועצה מקומית גזבר הרשות
מיתר



אישור חתימות

שמעון מזוז
ראש המועצה המקומית
מיתר

אני הח"מ יגאל דני, עו"ד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כי ה"ה המפורטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר שמעון מזוז תפקיד ראש המועצה
מר שוקי מנשה תפקיד גזבר המועצה

וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות הרשות המקומית על פי מסמך זה התקבלו כדין.

עו"ד ראם קרפ
חתימתו
76346

21.12.20
תאריך

נספח ד'

אישור ונוסח תצהיר חייל מילואים

לכבוד רשות מקרקעי ישראל

מרחב דרום

תצהיר חייל מילואים

אני הח"מ מר/גב' _____ בעל ת.ז. _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה בהתאם לתנאי המכרז, ולצורך קבלת הנחה למגרש נשוא מכרז בש/100/2021 ביישוב מיתר/כרמית.
2. הנני חייל מילואים פעיל הזכאי להנחה בקרקע בהתאם לסימן ב' פרק משנה 4.2 לקובץ החלטות מקרקעי ישראל (להלן: "חייל מילואים פעיל").
3. ידוע לי חייל מילואים פעיל יכול לקבל את ההנחה של חייל מילואים פעיל פעם אחת בלבד ועבור יחידת דיור אחת בלבד.
4. לא קיבלתי בעבר הנחה בקרקע מתוקף היותי חייל מילואים פעיל.
5. באם אקבל הנחה בקרקע מתוקף היותי חייל מילואים פעיל במכרז אחר שאגיש או ש/הגשתי הצעה אליו או במסגרת הרשמה והגרלה או במסגרת פטור ממכרז הנני מתחייב להודיע על כך לרשות מקרקעי ישראל באופן מיידי.
6. זהו שמי, וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת הוא.

חתימת המצהיר :

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר/ת בזאת כי ביום _____ הופיעה בפני מר/גב' _____ בעל ת.ז. _____ ולאחר שזיהיתי אותה/ה באמצעות ת.ז. ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני נכונות הצהרתו/ה הנ"ל וחתם עליה בפני.

נספח ה'

תקנון התכנית

הוראות התכנית

תכנית מס' 615-0446211

כרמית הרחבה

מחוז

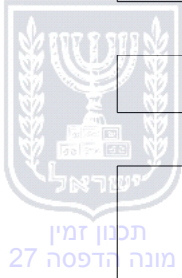
דרום

מרחב תכנון מקומי מיתר, בני שמעון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

היישוב כרמית המופיע בתמ"מ 23/14/4 כיישוב פרברי, נקבע לראשונה במיקומו הנוכחי בתחום השיפוט של המועצה האזורית מיתר, מערבית לקיבוץ כרמים, מזרחית ליער להב, דרומית לכביש המוביל לסנסנה (3253) וצפונית לכביש 31, בתמ"מ 38/14/4 שנכנסה לתוקף בשנת 2003.

ביוני 2003 נכנסה לתוקף תכנית המתאר ליישוב, שמספרה 32/305/02/7, המגדירה את גבולות היישוב בכללותו בהיקף של כ-4460 דונם וקבעה 2500 יח"ד. התכנית ייעדה את השטחים לבינוי ופיתוח, חילקה אותם לשלבי פיתוח וקבעה הוראות ברמה מתארית להכנת תכניות מפורטות.

תכנית מפורטת 463/03/7 בשטח של 1265 דונם, קובעת הוראות מפורטות לשלב א' של היישוב שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה ל-739 יח"ד, לשרותים נלווים, ולמבני ציבור, תעסוקה ומסחר במרכז היישוב.

תכנית זו מפרטת את השלבים הבאים ותאפשר הוצאת היתרים לכ-1769 יח"ד נוספות, למבני ציבור שכונתיים וכלל יישוביים, מבני תעסוקה ומסחר ואזור פנאי במרכז היישוב, בהתאם למגמות שקבעה תכנית המתאר, תוך ציפוף הבניה וניצול יעיל של הקרקע.

שלב התכנית הינו רחוב טבעתי הממשיך את כביש הגישה שתוכנן עבור שלב א' שלאורכו ממוקמים בתי המגורים. את מרכז הטבעת חוצים שני רחובות ראשיים הנמשכים מתוך שלב א' ומגדירים את מרכז היישוב. רחובות משניים מגדירים מתחמי מגורים אשר במרכזם גגרש לשימוש ציבורי. הבינוי מתאפיין ברצף של מגורים המאפשר רצף תנועתי ומצמצם את השטח המפותח. תמהיל הבינוי למגורים מציע שלושה טיפוסים גרשיים עבור צמודי קרקע בודדים, צמודי קרקע עם קיר משותף ועבור מבנה המכיל 4 יח"ד קטנות. אלו מהווים כ-19% מכלל יחידות הדיור בתכנית.

תמ"א 35 קבעה צפיפות נטו של 3 יח"ד/דונם ביישוב, עם זאת בתיקון לתמ"א ניתנת הסמכות לוועדה המחוזית להפחית את הצפיפות עד 2 יח"ד/דונם. בשל הצפיפות הנמוכה בשלב א', הצפיפות הכלל יישובית מגיעה ל-2.3 יח"ד/דונם.

תכנית המתאר של היישוב 32/305/02/7 התייחסה והותאמה למרחב האקולוגי בתחומי היישוב ובסביבתו. תכנית ההרחבה המוצעת מצמצמת את השטח לבינוי ביחס לתכנית המתאר, ובכך מקטינה את הממשק עם המרחב האקולוגי, ומתרחקת מנחל סנסנה העובר בתחומי התכנית ומוגדר כשטח אקסטנסיבי עם מגבלות פיתוח. התכנון עוקב אחר הטופוגרפיה הקיימת ומשמר את ערוצי הנחל הקיימים בתחום התכנית, ובכך נשמר איזון בעבודות העפר מבחינת מילוי וחפירה.

דרך הגישה ליישוב מכיוון כביש 60, מערכת התנועה המוצעת מחברת בין אזורי היישוב הקיימים והחדשים, ובין היישוב לסביבתו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית כרמית הרחבה

מספר התכנית 615-0446211

1.2 שטח התכנית 4,573.914 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	מיתר, בני שמעון
	קואורדינאטה X	190923
	קואורדינאטה Y	582552

1.5.2 תיאור מקום הרחבה צפון מזרחית לכרמית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מיתר - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

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
100012/1	מוסדר	חלק		2, 7
100218/1	מוסדר	חלק	18-19, 28	23, 30
100219/1	מוסדר	חלק	13	6, 8
100865	מוסדר	חלק		2-3
100866	מוסדר	חלק	3-5	11, 13, 15-17
400611	מוסדר	חלק		1
400612	לא מוסדר	כל הגוש	999	
100761	מוסדר	כל הגוש	2-164	
100762	מוסדר	כל הגוש	2-165	
100763	מוסדר	כל הגוש	2-61	
100764	מוסדר	כל הגוש	2-130	
100765	מוסדר	כל הגוש	2-298	
100766	מוסדר	כל הגוש	2-56	
100871	מוסדר	כל הגוש	2-14	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

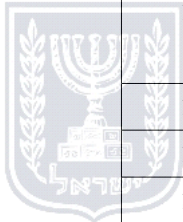
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	4363	980	19/12/1995
תמא/ 34 / ב/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תממ/ 4 / 14 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711	08/08/2012
תממ/ 4 / 14 / 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 38 תחולנה על תכנית זו.	5186	2471	21/05/2003
7 / 02 / 305 / 32	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 305 / 32 ממשיכות לחול.	5192	2697	08/06/2003
7 / 02 / 305 / 57	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 305 / 57 ממשיכות לחול.	5735	485	08/11/2007
7 / 03 / 463	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 463 ממשיכות לחול.	5490	1606	05/02/2006



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברוך דניאל לזר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		ברוך דניאל לזר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		ברוך דניאל לזר			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	01/02/2018	ברוך דניאל לזר	31/01/2018	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח 1 - תכנית בינוי	04/09/2018	ברוך דניאל לזר	03/09/2018	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	נספח 2 - שלביות ומתחמי תכנון	04/09/2018	ברוך דניאל לזר	03/09/2018	1	1: 5000	מחייב	הוראות פיתוח
לא	נספח 3 - פרוגרמה לשטחי ציבור	17/09/2017	אהוד פסטרנק	01/09/2017	2		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח 4 - נספח תנועה ותחבורה ציבורית	04/09/2018	דני פוכס	03/09/2018	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח 5 - נספח ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז	04/09/2018	חובב אלגביש	02/09/2018	1	1: 2500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח 5א' - נספח ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז	08/02/2018	חובב אלגביש	31/01/2018	34		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח 6 - נספח מים וביוב	04/09/2018	חובב אלגביש	02/09/2018	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח 6א' - נספח מים וביוב	29/01/2018	חובב אלגביש	31/08/2017	12		מנחה	מים
לא	נספח 7_1 - נספח נופי	12/09/2018	אריה קוץ	02/09/2018	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח 7_2 - נספח נופי	04/09/2018	אריה קוץ	02/09/2018	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח 7א' - נספח נופי	06/09/2018	אריה קוץ	02/09/2018	30		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח 8 - נספח חשמל	04/09/2018	אמיר טיקטין	02/09/2018	1	1: 2500	מנחה	חשמל
לא	נספח 9 - שמירה על עצים בוגרים	04/09/2018	שבתאי גונן	02/09/2018	1	1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח 9א' - שמירה על עצים בוגרים	17/09/2017	שבתאי גונן	04/07/2017	8		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 10 - נספח סייסמי	17/09/2017	אורי דור	01/07/2017	13		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח 11_מצב מוצע בכתמים	04/09/2018	ברוך דניאל לזר	02/09/2018	1	1: 5000	מחייב	עקרונות תכנון
לא	נספח 12 - נספח תאי שטח	04/09/2018	ברוך דניאל לזר	02/09/2018	15		מחייב	טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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	באר שבע	(1)	4	02-5456758		hagais@lan d.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : 0.

1.8.2 יזם

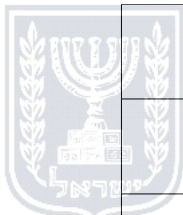
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	02-5456158		

(1) כתובת : 0.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	
חוכר				מועצה מקומית מיתר	מיתר	(1)		08-6684000		

(1) כתובת : 0.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ברוך דניאל לזר	23925	דני לזר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	חפץ חיים	8	03-6918099		office@dann ylazar.com
מים, ביוב, ניקוז	יועץ תשתיות	חובב אלגביש	35268	לביא נטיף	אזור	השקמה	3	03-5584505	03-5584524	hovav@lavi- natif.co.il
	אגרונים	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(1)		055-6654310	09-7496374	gonen.main @gmail.com
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	giladl@data map.com
ד"ר	גיאולוג	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9472555	08-9477008	DorO@ecolo g.co.il
יועץ חשמל	יועץ תשתיות	אמיר טיקטין	39443	טיקטין תכנון חשמל בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	08-9463905	amir@tiktin.c om
	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
	יועץ כלכלי	אהוד פסטרנק			תל אביב- יפו	הרב פרנקל	10	03-6425056		e- pstrnk@zaha v.net.il
	יועץ נופי	אריה קוץ	28353	סטודיו אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	studio@ta- arc.com

(1) כתובת: ת.ד. 926.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 27



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

תכנון מפורט לשכונות מגורים בהיקף של 1769 יח"ד, ותכנון מחודש למרכז היישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת אזור למגורים:

- חלוקת השטח לתאי שטח למגורים בטיפוסי בניוי שונים.

- קביעת הוראות המתייחסות לפיתוח ושימור הנוף.

- התווית דרכים וקביעת הוראות להנחת תשתיות.

ב. קביעת שטחים לבנייני ציבור שכונתיים וכלל יישוביים במרכז היישוב, כולל שטחי תעסוקה ומסחר, ספורט ופנאי.

ג. קביעת תכליות, שימושים, זכויות, הוראות, הנחיות לעיצוב אדריכלי, ומגבלות בנייה לכל ייעודי הקרקע ופנאי שבתכנית.

ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ה. קביעת הוראות לפיתוח בשלבים.

ו. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי ואיכות הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	123 - 120
דרך מאושרת	26 - 1
דרך מוצעת	448 - 440, 408, 110, 108 - 57, 55 - 48
דרך משולבת	439 - 429, 427 - 421, 419, 418, 416, 412 - 409, 407 - 400
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6001, 6000
מבנים ומוסדות ציבור	616 - 609, 607 - 603, 601, 600
מגורים א'	4083 - 4000, 3039 - 2293, 2290 - 2000, 1395 - 1001
מסחר ותעסוקה	700
מתקנים הנדסיים	850



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

יעוד	תאי שטח
שביל	39 - 28
שטח ציבורי פתוח	554 ,551 ,550 ,548 ,547 ,545 - 536 ,531 ,527 ,526 ,524 - 516 ,514 - 506 ,503
שטחים פתוחים	505 ,363 ,361 ,359 - 350
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	800
תחנת תחבורה ציבורית	40



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	357 ,356
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	60
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	51
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	357 ,356
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	2 ,1
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	80 ,78 ,72 ,63
גשר/מעבר עילי	שביל	30
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	22 - 20 ,17 ,16 ,11 ,7 ,1
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	446 ,443 ,108
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	,427 ,424 - 422 ,418 ,407 ,402 ,400
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	438 ,433 ,432
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	6001
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	616 ,615 ,613 ,609
דרך /מסילה לביטול		,1029 ,1028 ,1015 - 1012 ,1008
		1048 - 1054 ,1099 - 1101 ,1143 - 1143
		,1145 ,1150 ,1151 ,1156 - 1160
		,1163 - 1166 ,1199 - 1207 ,1211
		,1212 ,1218 - 1220 ,1242 ,1243
		,1249 - 1252 ,1264 ,1320 - 1324
		,1335 ,1336 ,2018 ,2019 ,2054 -
		,2056 ,2079 ,2080 ,2106 - 2108
		,2131 ,2208 - 2210 ,2225 ,2241 -
		,2243 ,2255 - 2257 ,2275 ,2316 -
		,2326 ,2328 ,2329 ,2341 ,2342
		,2481 ,2482 - 2495 ,2497 ,2503 -
		,2505 ,2570 - 2576 ,2622 ,2623
		,2628 - 2633 ,2644 ,2653 - 2657
		,2662 ,2665 ,2689 - 2686 ,2693
		,2789 ,2806 - 2809 ,2809 ,4011
		,4012 ,4032 - 4034 ,4038 - 4042
		,4044 - 4047 ,4072 - 4074 ,4081
		4082
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	700
דרך /מסילה לביטול	שביל	36 ,30
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	547 ,544 ,543 ,527 ,521 ,516 ,510



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

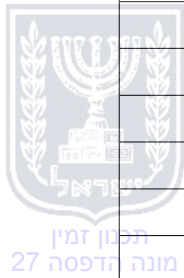
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	355 - 357, 363
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	800
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	51
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים	356, 357, 363
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	700
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	51, 58
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	604
חורשה לעקירה	שטחים פתוחים	356
חורשה לשימור	שטחים פתוחים	357, 505
ציר נחל	דרך מאושרת	17
ציר נחל	שטחים פתוחים	355 - 357
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	357
תחום השפעה	דרך מאושרת	17
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6000
תחום השפעה	שטחים פתוחים	355 - 357

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.85	38,704	אזור לבניני ציבור
5.82	266,379	אזור לתכנון עתידי
3.49	159,845	אזור משולב בניני ציבור ומסחר
0.39	18,035	אזור משולב לבניני ציבור ספורט ופנאי
0.06	2,743	דרך חקלאית קיימת
5.95	272,199	דרך מוצעת
1.11	50,672	דרך משולבת
4.06	185,875	דרך קיימת
0.19	8,622	חניה ציבורית
0.09	3,923	יער נטע אדם מוצע
0.25	11,431	יער נטע אדם קיים
38.35	1,754,020	מגורים א'
2.93	133,778	מגורים מיוחד
0.72	32,995	מסחר ותעסוקה
0.04	2,025	מתקן הנדסי
0.77	35,218	ספורט ונופש
3.38	154,390	קרקע חקלאית
0.71	32,608	שטח לאתר פסולת בנין
0.96	43,940	שטח פרטי פתוח
21.25	971,806	שטח ציבורי פתוח
8.64	395,113	שטחים פתוחים
100	4,574,321	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.57	25,937.45	דרך ו/או טיפול נופי
3.39	155,059.14	דרך מאושרת
5.93	271,425.62	דרך מוצעת
2.39	109,291.39	דרך משולבת
22.34	1,021,672.27	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1.66	75,844.68	מבנים ומוסדות ציבור
14.10	644,824.32	מגורים א'
0.36	16,375.24	מסחר ותעסוקה
0.04	2,025.01	מתקנים הנדסיים
0.12	5,410.79	שביל
2.14	98,018.33	שטח ציבורי פתוח
46.40	2,122,423.94	שטחים פתוחים
0.55	25,178.22	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0.01	601.15	תחנת תחבורה ציבורית
100	4,574,087.55	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בתאי שטח 1001-1395</p> <p>א. תותר הקמת יחיד חד משפחתית אחת צמודת קרקע.</p> <p>ב. תותר הקמת יחידת משנה אחת שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי.</p> <p>ג. יותרו שימושים נוספים לפעוטונים, ולמשרד לבעלי מקצוע חופשי כגון: סדנה, קליניקה, סטודיו, שיהיו חלק אינטגרלי ממבנה המגורים.</p> <p>ד. שטחי שירות עבור מגורים הכוללים מרחב מוגן, חניה מקורה, מחסן, מרפסות מקורות, שטחי חוף מקורים, חדר מכוונת לבריכת שחיה.</p> <p>ה. מרתף לשימושים המותרים מעל הקרקע.</p> <p>ו. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי.</p> <p>ז. מעבר תשתיות כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז.</p> <p>2. בתאי שטח 2000-2290, 2293-3039</p> <p>א. תותר הקמת יחיד חד משפחתית אחת צמודת קרקע או בודדת או עם קיר משותף לתא שטח הסמוך.</p> <p>ב. תותר הקמת יחידת משנה אחת שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי.</p> <p>ג. שטחי שירות עבור מגורים הכוללים מרחב מוגן, חניה מקורה, מחסן, מרפסות מקורות.</p> <p>ד. מרתף לשימושים המותרים מעל הקרקע.</p> <p>ה. מעבר תשתיות כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז.</p> <p>3. בתאי שטח 4000-4083</p> <p>א. המגרשים מיועדים לדירות קטנות כהגדרתן בחוק בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. תותר הקמת 4 יחיד במבנה אחד.</p> <p>ג. שטחי שירות עבור מגורים הכוללים מרחב מוגן, חניה מקורה, מחסן דירתי, חדר מדרגות ושטחים משותפים</p> <p>ד. מרתף לאחסנה משותפת ופעילות משותפת או מוסכמת על דיירי המבנה כגון: חוגים, סדנאות, אספות וכו'.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>תאי שטח 1001-1395:</p> <p>1. שטח יחידת המשנה יהיה מתוך סך השטח העיקרי המותר. היחידה תהיה עם כניסה נפרדת ובתנאי שיהיה חיבור פנימי בינה לבין המבנה העיקרי שישמש למגורים.</p> <p>2. במידה ולא הוקמה יחידת משנה, יותרו שימושים נוספים המפורטים בסעיף 1.1/4.1 ג, אשר שטחם יהיה מתוך השטח העיקרי המותר לבניה במגרש. תותר כניסה נפרדת למבנה עבור שימושים אלו, ובלבד שתהיה כניסה אחת בלבד למגרש. עבור שימושים אלו, הגובה בין מפלס הרצפה למפלס התקרה לא יפחת מ- 2.75 מ'.</p> <p>שימושים אלו יותרו בכפוף לעמידה בתנאים סביבתיים למניעת מטרדים לשכנים, ומניעת מטרדי תנועה ורעש.</p> <p>3. חצר השירות תהיה לא מקורה, תחומה בקירות בגובה שלא יעלה על 2.2 מ', בשטח של עד 12</p>



4.1	מגורים א'
	<p>מ"ר בתוך קווי הבניין המותרים. יותר קו בניין צידי 0 עבור חצר שירות בתנאי שלא יהיו פתחים לתא השטח הגובל. חצר השירות תהיה תחומה בקיר אטום כלפי הרחוב. חומרי הגמר של קירות החצר יהיו תואמים למבנה העיקרי. 4. מחסן יהיה חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים ובלבד שפתח הגישה אליו מתוך יחידת הדיור, יהיה מחדרים רטובים או מסדרון.</p>
ב	<p>הוראות בינוי תאי שטח 2000 - 2290, 2293 - 3039 : 1. קווי בניין - תותר בניה בקו בניין צידי 0 בתאי שטח המסומנים בתשריט : 2088, 2089, 2095, 2096, 2097, 2098, 2115, 2116, 2125, 2126, 2132, 2133, 2178, 2179, 2197, 2198, 2203, 2204, 2212, 2213, 2231, 2232, 2233, 2234, 2250, 2251, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2273, 2274, 2275, 2276, 2283, 2284, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2352, 2353, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2608, 2609, 2634, 2635, 2898, 2899, 2972, 2973, 2987, 2988, 2999, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3012, 3024, 3025, 3036, 3037, 3038, 3039.</p> <p>בנוסף תותר בניה בקו בניין צידי 0, בין שני תאי שטח מקבוצה זו, בתנאים הבאים : א. קבלת הסכמת השכן, איתו יש למבקש גבול מגרש משותף בחזית ניצבת לרחוב. ב. לא יותר רצף בנוי בקו בניין צידי 0 של יותר מ-2 תאי שטח. 2. הנחיות לבניה בקיר משותף- לא יותרו פתחים בקיר המשותף, ולא בחזיתות הפונות למגרש השכן ונמצאות במרחק קטן מ-2 מ' מגבול המגרש. פתרון ניקוז לגג המבנה ולמרפסות יהיו בתחומי המגרש 3. שטח יחידת המשנה יהיה מתוך סך השטח העיקרי המותר. היחידה תהיה עם כניסה נפרדת ובתנאי שיהיה חיבור פנימי בינה לבין המבנה העיקרי שישמש למגורים. 4. חצר השירות תהיה לא מקורה, תחומה בקירות בגובה שלא יעלה על 2.2 מ', בשטח של עד 12 מ"ר בתוך קווי הבניין המותרים. יותר קו בניין צידי 0 עבור חצר שירות בתנאי שלא יהיו פתחים לתא השטח הגובל. חצר השירות תהיה תחומה בקיר אטום כלפי הרחוב. חומרי הגמר של קירות החצר יהיו תואמים למבנה העיקרי. 5. מחסן יהיה חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים ובלבד שפתח הגישה אליו מתוך יחידת הדיור, יהיה מחדרים רטובים או מסדרון.</p>
ג	<p>הוראות בינוי תאי שטח 4000-4083 : 1. מבנה המגורים יכלול ארבע יח"ד צמודות קרקע עם קיר משותף ביניהן, במבנה טורי. יותר מבנה אחר באישור מהנדס הועדה. 2. בקשת הרחבות או איחוד יח"ד יהוו סטייה ניכרת מתכנית זו. 3. קווי בניין-</p>



4.1	מגורים א'
	<p>א. קו בנין קדמי יהיה כלפי הרחוב אליו פונה הצלע הארוכה של תא השטח. ב. קו בניין צידי 3 מ' כלפי רחוב ראשי יהיה בתאי שטח המסומנים בתשריט:</p> <p>4000, 4001, 4004, 4005, 4008, 4009, 4012, 4013, 4014, 4015, 4018, 4019, 4022, 4023, 4025, 4027, 4030, 4031, 4033, 4036, 4037, 4039, 4042, 4043, 4046, 4047, 4051, 4052, 4053, 4056, 4058, 4062, 4063.</p> <p>4. המרתף ישמש כשטח שירות משותף של דיירי הבניין ולא יוצמד ליח"ד, תתאפשר אליו כניסה נפרדת. 5. פתח הגישה למחסן יהיה מתוך שטח משותף בבנין.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. קווי הבניין בתאי שטח המוקפים במגרשי מגורים בארבעה כיוונים והחפיפה בין גבול המגרש וגבול הדרך אינה עולה על 12 מ', יהיו כמסומן בתשריט. 2. הנחיות להקמת בריכת שחיה בתאי שטח המיועדים ליח"ד אחת אשר שטחם גדול מ-490 מ"ר. -הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. -בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. -מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שיימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. -קווי בנין לבריכת שחיה יהיו 1 מ' מגבול המגרש.</p>
ה	<p>מרתפים</p> <p>1. שטח המרתף לא יחרוג מתכנית הבנין. 2. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים כפי שייקבעו בתכנית בינוי לביצוע שתאושר ע"י הועדה המקומית. 3. בתאי שטח בהם מותר שטח עקרי במרתף, תותר כניסה נפרדת למרתף ובתנאי שיהיה חיבור פנימי בין המרתף לבין המבנה העיקרי. 4. בתאי שטח בהם מותר שטח שרות בלבד במרתף, הגובה המדוד ממפלס הרצפה למפלס תחתית התקרה של המרתף לא יעלה על 2.3 מ'. תותר כניסה נפרדת למרתף.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>1. מיקום כניסות הרכבים והחניות יהיה ע"פ תכנית בינוי לביצוע ובהתאם לעקרונות נספח התנועה, כפי שמפורט בסעיף 6.2. 2. כניסות לחניה בתאי שטח פינתיים יהיו מרחוב משולב או מהרחוב הצר מבין שני הרחובות הגובלים במגרש. 3. כניסות רכבים לשני תאי שטח סמוכים יוצמדו ככל האפשר. 4. תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין צידי 0 בתנאי שפתרון ניקוז גג מבנה החניה יהיה לכיוון תא השטח המבקש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4.1	מגורים א'
	<p>5. גובה קירוי מבנה חניה הממוקם מעבר לקו בניין צידי לא יעלה על 2.20 מ', מדוד ממפלס הרצפה בנקודה הגבוהה, למפלס תחתית התקרה.</p> <p>6. תקרת חניה בנויה מעבר לקו בנין צידי לא תשמש כמרפסת אלא בהסכמת השכן הגובל.</p>
ז	<p>גגות</p> <p>יותר גגות שטוחים בלבד.</p>
ח	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. גדר בנויה או גדר מחומרים קלים בגבולות תא השטח כלפי תאי שטח בייעוד מגורים סמוכים או כלפי מרחב ציבורי מכל סוג שהוא, תהיה בגובה מרבי של 1.80 מ' הנמדד מפני הקרקע הסופית בתא השטח הגבוה מביניהם, ולא יותר מ-2.5 מ' מפני הקרקע הסופית בתא השטח הנמוך מביניהם. במידה ונדרש מעקה למניעת נפילה בהתאם לחוק, ניתן לבנות גדר קלה על הגדר הבנויה מעל האמור לעיל.</p> <p>2. פתיחת השערים לא תחדור לשטח ציבורי.</p> <p>3. הגדר תתוכנן ותבוצע בהתאם לתכנית בינוי לביצוע ותשלב מתקני חברת חשמל, בזק, ט.ל.כ, מד מים, מתקן אשפה ביתי וכו'.</p>
ט	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. תותר בניה מחומרים קלים באישור כיבוי אש ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. חומרי הגמר יפורטו בבקשה להיתר בניה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתאי שטח: 604, 607, 615, 616.</p> <p>בתי ספר, גני ילדים, אולם רב תכליתי, אודיטוריום, מרכז קהילתי, ספרייה, מבנים למטרות בריאות, דת ורווחה, דת ורווחה, שיטור קהילתי, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות וכו'.</p> <p>ב. בתאי שטח: 600, 601, 603, 605, 606, 609, 610, 611, 612, 613, 614.</p> <p>מעונות יום, גני ילדים, מועדון נוער, בתי כנסת, מבנים למטרות בריאות, דת ורווחה וכו'.</p> <p>ג. מתקני משחקים ושעשועים, מגרשי ומתקני ספורט.</p> <p>ד. גינון ונטיעות, רחבות, תאורה וריהוט רחוב, פינות ישיבה, מצללות, מוצגי פיסול אמנותיים וכו'.</p> <p>ה. דרכי גישה פנימיות, שבילים לרוכבי אפניים והולכי רגל, מגרשי חניה, כניסה לרכבי חרום ואחזקה.</p> <p>ו. מרחבים מוגנים, מתקנים ומערכות תשתית, מתקנים טכניים, חדרי שנאים.</p> <p>ז. מסחר עבור באי המוסדות הציבוריים כגון: קיוסק, מזנון, חנות נוחות, חנות ייעודית.</p> <p>ח. מעבר תשתיות כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כולל הבטחת נגישות מלאה והתקנת סידורים למוגבלי ניידות על פי התוספת השניה לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. תאי השטח יהיו מוגונים, ובתכנית הפיתוח ישולבו עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ בהתאם</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>לשימוש של המבנה. השטחים הלא בנויים יהיו פתוחים ונגישים לכלל הציבור ככל הניתן.</p> <p>3. תותר בניה של יותר ממבנה אחד במגרש, ובלבד שיישמר מרחק של 6 מ' בין מבנים.</p> <p>4. יותר בכל תא שטח יותר משימוש אחד.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>1. מסחר עבור באי מוסדות הציבור יותר בתאי שטח 604, 607, 615, 616.</p> <p>2. תותר הקמת מבנה נפרד עבור המסחר בהתאם לסעיף הבינוי בייעוד זה, או שיבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי בייעוד.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>יתרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב ביניהם.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. בשימושים שגדר מוסדית אינה מחוייבת בהם, לא תותר הקמת גדר.</p> <p>2. בסמוך לתא שטח בייעוד מגורים יותר גידור ע"פ הנחיות בסעיף 4.1.2 ח.</p>
ה	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. חומרי גמר המבנים יהיו טיח או אבן עמידים. תותר בניה מחומרים קלים באישור כיבוי אש ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. חומרי הגמר יפורטו בבקשה להיתר בניה.</p>
ו	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>1. יותרו חלוקה או איחוד תאי שטח באותו ייעוד על פי תשריט איחוד וחלוקה מאושר על ידי ועדה מקומית.</p> <p>2. גודל תא שטח מזערי לאחר חלוקה כמפורט בטבלה 5.</p> <p>3. על תאי השטח החדשים יחולו ההוראות, זכויות הבניה וקווי הבנין המפורטים עבור ייעוד קרקע זה.</p> <p>4. בין שני תאי שטח שהיו תא שטח אחד, תותר בניה בקו בנין 0.</p>
4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. אולם ספורט, מלתחות, חדרי מנהלה ותפעול.</p> <p>ב. מתקני ספורט ונופש, מתקני משחקים ושעשועים, מגרשי ספורט, בריכות שחיה.</p> <p>ג. אולם רב תכליתי, אודיטוריום, מרכז קהילתי.</p> <p>ד. גינון ונטיעות, רחבות, מתקני שעשועים ומשחקים, מתקני ספורט ופנאי, תאורה וריהוט רחוב, פינות ישיבה, מוצגי פיסול אמנותיים, מזרקות, מסלעות, קירות תמך.</p> <p>ה. שטחים פתוחים פזורים בין הפונקציות השונות עבור משתמשי המתקנים והציבור הרחב.</p> <p>ו. כבישים פנימיים לצרכי גישה, שבילים לרוכבי אפניים והולכי רגל, מגרשי חניה על קרקעיים, כניסה לרכבי חרום ואחזקה.</p> <p>ז. מרחבים מוגנים, מתקנים ומערכות תשתית, מתקנים טכניים, חדרי שנאים.</p>

4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ח. מסחר עבור באי המוסדות הציבוריים כגון: קיוסק, מזנון, חנות נוחות, חנות ייעודית.</p> <p>ט. מעבר תשתיות כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז.</p> <p>י. מתקנים למיתון והשהיית מי נגר.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כולל הבטחת נגישות מלאה והתקנת סידורים למוגבלי ניידות על פי התוספת השניה לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. תאי השטח יהיו מגוננים, ובתכנית הפיתוח ישולבו עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ בהתאם לשימוש של המבנה. השטחים הלא בנויים יהיו פתוחים ונגישים לכלל הציבור ככל הניתן.</p> <p>3. תותר בניה של יותר ממבנה אחד במגרש, ובלבד שיישמר מרחק של 6 מ' בין מבנים.</p> <p>4. יותר בתא שטח יותר משימוש אחד.</p> <p>5. תותר הקמת מתקנים למיתון והשהיית מי נגר.</p> <p>6. השטחים הפתוחים לא ירדו מ- 20% מהשטח הכולל.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>1. יותר מסחר עבור באי מוסדות הציבור.</p> <p>2. תותר הקמת מבנה נפרד עבור המסחר בהתאם לסעיף הבינוי בייעוד זה, או שיבנה כחלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי בייעוד.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>יתרו גגות שטחים או משופעים או שילוב ביניהם.</p>
ד	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. חומרי גמר המבנים יהיו טיח או אבן עמידים. תותר בניה מחומרים קלים באישור כיבוי אש ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. חומרי הגמר יפורטו בבקשה להיתר בניה.</p>
ה	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>1. יותרו חלוקה או איחוד תאי שטח באותו ייעוד על פי תשריט איחוד וחלוקה מאושר על ידי ועדה מקומית.</p> <p>2. גודל תא שטח מזערי לאחר חלוקה כמפורט בטבלה 5.</p> <p>3. על תאי השטח החדשים יחולו ההוראות, זכויות הבניה וקווי הבנין המפורטים עבור ייעוד קרקע זה.</p> <p>4. בין שני תאי שטח שהיו תא שטח אחד, תותר בניה בקו בנין 0.</p>
4.4	מסחר ותעסוקה
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. מסחר קמעונאי מסוגים שונים, בתי קפה, מסעדות ושרותי מזון, אולמות תצוגה.</p> <p>ב. משרדי רשות, משרדים פרטיים, בנקים, מרפאות וסוכנויות.</p> <p>ג. אולפני רדיו וטלוויזיה, שרותי תפעול ותחזוקה, סדנאות אומנים, מעבדות.</p> <p>ד. גינון ונטיעות, רחבות, תאורה וריהוט רחוב, פינות ישיבה, מצללות, מתקני משחקים ושעשועים, מוצגי פיסול אמנותיים.</p> <p>ה. כבישים פנימיים לצרכי גישה, שבילים לרוכבי אופניים והולכי רגל, חניה על קרקעית, כניסה</p>

<p align="center">מסחר ותעסוקה</p>	<p align="center">4.4</p>
<p>לרכבי חרום ואחזקה.</p> <p>ו. מרחבים מוגנים, מתקנים ומערכות תשתית, מתקנים טכניים, חדרי שנאים.</p> <p>ז. המרתף ישמש לחדרי תפעול, תחזוקה או חניה וכן עבור השימושים המותרים מעל הקרקע.</p> <p>ח. מעבר תשתיות כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז.</p>	
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כולל הבטחת נגישות מלאה והתקנת סידורים למוגבלי ניידות על פי התוספת השניה לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. תאי השטח יהיו מגוננים, ובתכנית הפיתוח ישולבו עצי צל ומתקני הצללה לשהיית חוץ בהתאם לשימוש של המבנה. השטחים הלא בנויים יהיו פתוחים ונגישים לכלל הציבור ככל הניתן.</p> <p>3. תותר בניה של יותר ממבנה אחד במגרש, ובלבד שיישמר מרחק של 6 מ' בין מבנים.</p> <p>4. יתוכננו חצר משק ומשטחי פריקה וטעינה בהתאם לשימוש. מיקום חצר המשק יהיה בחלק האחורי של תא השטח במקום שאינו נצפה מהרחוב. חצר המשק תתוחם במסגרת שיתוכן כחלק מחזית המבנה.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p> <p>ב</p> <p>1. עבור עסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום תא השטח.</p> <p>2. תחוייב הרחקה של אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה בבניין.</p> <p>3. יותר שימוש מסחרי אחר שלדעת הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה אינם מהווים מטרד סביבתי.</p>	
<p align="center">מרתפים</p> <p>ג</p> <p>תותר הקמת מרתף בשטח המתיר 25% משטח המגרש להשהיית מי נגר לשימוש לגינון.</p>	
<p align="center">גגות</p> <p>ד</p> <p>יתרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב ביניהם.</p>	
<p align="center">איחוד וחלוקה</p> <p>ה</p> <p>1. יותרו חלוקה או איחוד תאי שטח באותו ייעוד על פי תשריט איחוד וחלוקה מאושר על ידי ועדה מקומית.</p> <p>2. גודל תא שטח מזערי לאחר חלוקה כמפורט בטבלה 5.</p> <p>3. על תאי השטח החדשים יחולו ההוראות, זכויות הבניה וקווי הבנין המפורטים עבור ייעוד קרקע זה.</p> <p>4. בין שני תאי שטח שהיו תא שטח אחד, תותר בניה בקו בנין 0.</p>	
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p>א. גינון ונטיעות, רחבות, מתקני שעשועים ומשחקים, מתקני ספורט ופנאי, תאורה וריהוט רחוב, פינות ישיבה, מוצגי פיסול אמנותיים, מזרקות, מסלעות, קירות תמך.</p>	



4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>ב. שבילים לרוכבי אפניים ומעברים להולכי רגל.</p> <p>ג. מגרשי חניה על קרקעיים, מעבר רכבי חרום ואחזקה.</p> <p>ד. מעבר תשתיות, חדרי שנאים, מתקנים טכנים, כגון: ביוב, ניקוז, קווי חשמל, גז, טלפון וכבלים.</p> <p>ה. מצללות.</p> <p>ו. מרכזי מחזור שכונתיים.</p> <p>ז. מחסן לכלי גינון ותחזוקה.</p> <p>ח. מתקנים למיתון והשהיית מי נגר.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. כל שטח ציבורי פתוח שבוצעו בו עבודות עפר לפיתוח השטח ו/או הקמת מתקנים ישוקם במלואו מבחינת ייצוב מפלסי הקרקע, מניעת סחף ונטיעות כחלק מביצוע הפיתוח.</p> <p>2. לכל תא שטח תוכן תכנית פיתוח על ידי אדריכל נוף בה ישולבו כל פרטי הבינוי והפיתוח המוצעים, שתאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>3. הפיתוח ישתלב בסביבתו ויאפשר נגישות נוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כולל הבטחת נגישות מלאה והתקנת סידורים למוגבלי ניידות על פי התוספת השניה לחוק התכנון והבניה.</p> <p>4. תותר הקמת מתקנים למיתון והשהיית מי נגר.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. לא תותר בניה בתחום השצ"פ אלא עבור מתקנים טכניים, חדרי שנאים ומחסנים לכלי גינון ותחזוקה.</p> <p>2. חדרי השנאה ימוקמו במרחק שלא יעלה על 6 מ' מדרך לרכב ממונע, ובמרחק שלא יפחת מ-3 מ' מגינת מים.</p> <p>3. צורתם וחומרי הגמר של חדרי השנאה ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. חניה ושבילי אופניים ישולבו בין העצים.</p> <p>2. פיתוח אזור החניה יהיה מגונן עם נטיעות עצים. בין כל 4 מקומות חניה לכל היותר יש לנטוע עץ.</p> <p>3. יותרו מקבצי חניות עבור חניות אורחים.</p> <p>4. שטח לחניה יותר בתאי שטח ששטחם מעל 500 מ"ר, ולא יעלה על 15% מגודל תא השטח. בתאי שטח ששטחם מעל 5000 מ"ר, שטח החניה לא יעלה על 10% מגודל תא השטח, במקבצי חניה בשטח עד 500 מ"ר.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. לא יותר גידור השטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>2. בסמוך לתא שטח בייעוד מגורים יותר גידור ע"פ הנחיות בסעיף 4.1.2 ח.</p>
ה	<p>סביבה ונוף</p>

4.5

שטח ציבורי פתוח

1. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל, והן בנקודות מפגש ופעילות.
2. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.
3. יש להצמד ככל הניתן לטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח.
4. בכל עבודות הפיתוח יעשה שימוש בגמר אבן גיר מקומית (כדוגמת אבן חברון).
5. סלעים מקומיים ישולבו בקירות התומכים ושאר האלמנטים הנופיים.
6. מכסים לשוחות ביקורת יבוצעו ע"פ דרישת הרשות המקומית ובהתאם לפרט ספציפי שיאושר על ידיה טרם הביצוע.
7. חיבורי תשתית יהיו בתוך גומחות ושולבו בקירות המבנים באופן שלא יבלטו לרחוב. לא תותר הצבת ארונות תשתית או גומחות בולטות בשטח בשום תנאי.
8. יעשה שימוש בריצוף המאפשר השהיית מי גרר עילי על מנת לשמרם, וכן באבני דשא בשטחי חניה.
9. רוחב שביל להולכי רגל לא יעלה על 4 מ', יותרו התרחבויות מקומיות עבור מתקנים ואזורי שהיה עד לרוחב של 10 מ'.
10. דרכי שירות המשמשים לפינוי ביוב יתוכננו כטיילת נופית להולכי רגל ורוכבי אפניים.



ו

איחוד וחלוקה

1. יותרו חלוקה או איחוד תאי שטח באותו ייעוד על פי תשריט איחוד וחלוקה מאושר על ידי ועדה מקומית.
2. גודל תא שטח מזערי לאחר חלוקה כמפורט בטבלה 5.
3. על תאי השטח החדשים יחולו ההוראות, זכויות הבניה וקווי הבנין המפורטים עבור ייעוד קרקע זה.
4. בין שני תאי שטח שהיו תא שטח אחד, תותר בניה בקו בנין 0.



4.6

שטחים פתוחים

4.6.1

שימושים

- א. פיתוח טבעי, גינון וייעור ברמת פיתוח אקסטנסיבית.
- ב. טיילת היקפית.
- ג. תאורה וריהוט רחוב, מצללות ומתקנים נלווים, מתקני ספורט.
- ד. מרכיבי בטחון.
- ה. דרך שירות לרכבי חרום ואחזקה.
- ו. מעבר תשתיות, חדרי שנאים, מתקנים טכנים, כגון: ביוב, ניקוז, קווי חשמל, גז, טלפון וכבלים.
- ז. גידולים ועיבודים חקלאיים עונתיים.
- ח. שבילים, גשרים, דרכי עפר למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ט. שימור ערוץ ניקוז קיים.
- י. מקבצי חניה על קרקעית בצמוד לשטח הבנוי.
- יא. מתקנים למיתון והשהיית מי גרר.
- יב. בתאי שטח 351-354, 360-358, 505 יותרו פעילויות משפחתיות בחיק הטבע וספורט אתגרי ובלבד שאינם מפריים את האיזון האקולוגי ותנאי השטח הקיימים.

4.6.2

הוראות

הוראות פיתוח

א



4.6	שטחים פתוחים
	<p>1. השטח יישאר במצבו הנוכחי ככל הניתן, כל פיתוח יבוצע תוך פגיעה מנימלית במצב הקיים, ויתואם עם מהנדס המועצה ורטי"ג.</p> <p>2. בתאי שטח 351, 352, 353, 354, בשולי כביש הטבעת ההיקפי (דרך מס' 1) ובשולי כביש הגישה הדרומי (דרך מס' 4) - פיתוח הצמחיה יותאם לתנאי האקלים והאזור, בתאום עם רטי"ג.</p> <p>3. בתאי שטח 357, 359, 505, כחלק מהפיתוח הנופי יותר שימורם של גידולים חקלאיים כגון עצי זית וגפן. אופן אחזקתם יהיה כמקובל בשטחים ציבוריים פתוחים באזורי מגורים. יאסר ריסוס ודישון בחומרים מסוכנים.</p> <p>4. מיקום גדר הביטחון והמתקנים הנלווים, כגון: בין שומר, שערים, עמודי תאורה, בחלק הצפון מזרחי של היישוב, יקבע במידת האפשר בגדה המערבית של ערוץ נחל סנסנה.</p> <p>5. תאורה היקפית כחלק ממרכיבי בטחון, תופנה כלפי היישוב לצורך צמצום השפעות התאורה על המרחב הטבעי.</p> <p>6. הטיילת ההיקפית תוקם בצמוד לשטח הבנוי ככל הניתן ברוחב של עד 4 מ', יותרו התרחבויות מקומיות למתקנים ואזורי שהייה. הפיתוח הנופי יכלול: סלילת תוואי, מתקני פנאי וריהוט רחוב וכל מתקן המשרת במישרין שימוש זה המותאמים בגודלם והיקפם לרוחב הרצועה, צמחיה המתאימה לתנאי האקלים והאזור בתאום עם רטי"ג, ובלבד שלא תהיה פגיעה סביבתית/נופית.</p> <p>7. מרכיבי בטחון יוקמו בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 6.15 שלהלן.</p> <p>8. דרכי שירות המשמשים לפינוי ביוב יתוכננו כטיילת נופית להולכי רגל ורוכבי אפניים.</p> <p>9. בתא שטח 357 תובטח זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברוחב שלא יעלה על 6 מ'. מיקומו המדויק של המעבר ייקבע במסגרת בקשה להיתר בניה.</p> <p>10. בתא שטח 356 תובטח זיקת הנאה למעבר חרום ברוחב שלא יעלה על 10 מ'. מיקומו המדויק של המעבר ייקבע במסגרת בקשה להיתר בניה.</p> <p>11. זיקות ההנאה כאמור תעוגן על ידי רישום בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>12. תותר הקמת מתקנים למיתון והשהיית מי נגר.</p> <p>13. תאי שטח 351, 352, 353, 354, 358 מופיעים בנספח הנופי "טיפול נופי מיוחד רצועת נחל". באופן חריג, לאור המיקום במרכז היישוב, יותר טיפול נופי בשולי הנחל כדי לאפשר גישה, שבילי טיול וכדומה, זאת תוך שמירה על אופיו הטבעי של תחתית הערוץ.</p>
ב	<p>ניקוז</p> <p>נחל סנסנה מוכרז בתמ"א 34/ב/3 כעורק משני, תחום השפעתו מגדת הנחל 50 מ' מכל צד. בנספח הנופי מופיע שטח זה כ"נחל סנסנה - טיפול נופי מיוחד":</p> <p>1. בתוך תחום השפעת הנחל, לא יבוצעו עבודות למעט עבודות עפ"י חוק הניקוז.</p> <p>2. ישמר התוואי הטבעי של נחל סנסנה, ככל הניתן.</p> <p>3. תובטח זרימת המים בנחל ושמירה על איכותם.</p> <p>4. כל הפעולות והשימושים המוצעים יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז.</p>
ג	<p>עתיקות</p> <p>1. כל פיתוח בתחום אתרי עתיקות שנמצאים בתא שטח 357 יבוצע בתיאום עם רשות העתיקות לאחר בחינת כל תכנית.</p> <p>2. בתחום חרבת סנסנה (אתר עתיקות מס' 5540/0), לא יותרו מרכיבי בטחון מכל סוג שהוא.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

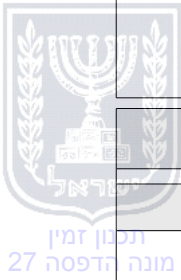


תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4.6	שטחים פתוחים
ד	<p>פעילות חקלאית</p> <p>1. יותר גידול ועיבוד חקלאי לגידולים עונתיים, במרחק מינימלי של 120 מ' מייעוד מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. 2. תאסר הקמת מבנים חקלאיים.</p>
ה	<p>הוראות בניו</p> <p>1. לא תותר בניה בתחום השטחים הפתוחים אלא עבור מתקנים טכניים, חדרי שנאים ומחסנים לכלי גינון ותחזוקה. 2. חדרי השנאה ימוקמו במרחק שלא יעלה על 6 מ' מדרך לרכב ממונע, ובמרחק שלא יפחת מ-3 מ' מתא שטח בייעוד מגורים. 3. צורתם וחומרי הגמר של המבנים ייקבע בתכנית בניו ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית. 4. שטח מבנה אחד לא יעלה על 45 מ"ר, מרחק בין שני מבנים באותו תא שטח לא יפחת מ- 500 מ'. 5. הבינוי יוקם בצמוד לשטח הבנוי ככל הניתן.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>1. שטח לחניה על קרקעית יותר בתאי שטח 355, 357, 359, 356 בהיקף אזור המגורים ובצמוד לו בשטח של עד 1500 מ"ר לתא שטח, במקבצים של עד 500 מ"ר. 2. בתאי שטח 354, 505 תותר חניה על קרקעית בשטח של עד 500 מ"ר. 3. חניה ושבילי אופניים ישולבו בצמחיה.</p>
ז	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>1. יותרו חלוקה או איחוד תאי שטח באותו ייעוד על פי תשריט איחוד וחלוקה מאושר על ידי ועדה מקומית. 2. גודל תא שטח מזערי לאחר חלוקה כמפורט בטבלה 5. 3. על תאי השטח החדשים יחולו ההוראות, זכויות הבניה וקווי הבנין המפורטים עבור ייעוד קרקע זה. 4. בין שני תאי שטח שהיו תא שטח אחד, תותר בניה בקו בנין 0.</p>
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	<p>כל השימושים המוגדרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, וכן השימושים הבאים:</p> <p>א. מסעות, מדרכות, חניות, שבילים ומעברים לאפניים ולהולכי רגל, פינות ישיבה מוצלות, תחנות</p>

	4.7
<p>דרך מאושרת</p> <p>הסעה מוצלות, גשרים וגשרונים. ב. פתרונות תאורה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, פיסול רחוב, מעברי חציה, שילוט, פתרונות ניקוז. ג. אמצעים שונים למיתון תנועה כגון כיכרות. ד. תשתיות תת קרקעיות כגון: חשמל, תקשורת, מים, גז, ביוב. ה. חדרי השנאה, ומתקני תשתית כגון פילרים, עמודי חשמל ותאורה. ו. מתקני אשפה להפרדת פסולת במקור.</p>	
<p>הוראות</p>	4.7.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט. 2. תיאסר כל בניה בתחום הדרך מלבד מרכיבי בטחון על פי דרישות משרד הבטחון. 3. ינטעו עצי צל לאורך הרחובות. 4. נגר עילי מהמדרכות יופנו להשקיית צמחיית רחוב. 5. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרי חום.</p>	
	4.8
	4.8.1
<p>שימושים</p> <p>כל השימושים המוגדרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, וכן השימושים הבאים:</p> <p>א. מסעות, מדרכות, חניות, שבילים ומעברים לאפניים ולהולכי רגל, פינות ישיבה מוצלות, תחנות הסעה מוצלות, גשרים וגשרונים. ב. פתרונות תאורה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, פיסול רחוב, מעברי חציה, שילוט, פתרונות ניקוז. ג. אמצעים שונים למיתון תנועה כגון כיכרות. ד. תשתיות תת קרקעיות כגון: חשמל, תקשורת, מים, גז, ביוב. ה. חדרי השנאה, ומתקני תשתית כגון פילרים, עמודי חשמל ותאורה. ו. מתקני אשפה להפרדת פסולת במקור.</p>	
<p>הוראות</p>	4.8.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט. 2. תיאסר כל בניה בתחום הדרך מלבד מרכיבי בטחון על פי דרישות משרד הבטחון. 3. ינטעו עצי צל לאורך הרחובות. 4. נגר עילי מהמדרכות יופנו להשקיית צמחיית רחוב. 5. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרי חום.</p>	
	4.9
	4.9.1
<p>שימושים</p> <p>א. הדרך תיועד בו זמנית לתנועת הולכי רגל ותנועת כלי רכב. א. מסעות, מדרכות, חניות, שבילי אפניים והולכי רגל, פינות ישיבה. ב. פתרונות תאורה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, פיסול רחוב, מעברי חציה, שילוט, פתרונות ניקוז. ג. אמצעים למיתון תנועה. ד. מעבר תשתיות תת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו'. ה. מתקני תשתית כגון פילרים, עמודי חשמל ותאורה.</p>	

	4.9	דרך משולבת
1. מתקני אשפה להפרדת פסולת במקור.		
	4.9.2	הוראות
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט. 2. ביצוע רחוב משולב יהיה על פי תכנית בינוי ופיתוח לביצוע כמפורט בסעיף 6.2, אשר תכלול תכנון הרחוב בליווי מתכנן תנועה ובהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנת מעת לעת. 3. תיאסר כל בניה בתחום הדרך. 4. ינטעו עצי צל לאורך הרחובות המשולבים. 5. נגר עילי יופנה להשקיית צמחיית רחוב. 6. פיתוח דרך משולבת כך שתינתן קדימות להולך הרגל. 7. דרך משולבת תהיה מרוצפת בחומר כגון: אבן משתלבת או אבן טבעית, שאינו אוגר חום.</p>		
	ב	תשתיות
תותר העברת תשתיות והקמת מתקנים טכניים המשרתים מערכות כגון חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו' ע"פ תכניות הנדסיות.		
	4.10	שביל
	4.10.1	שימושים
<p>1. מעבר להולכי רגל, ולרוכבי אפניים. 2. מעבר לרכב חרום ואחזקה. 3. מעבר תשתיות תת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו'. 4. גינון ונטיעות. 5. ריהוט רחוב, מצללות, מתקני ספורט וכו'.</p>		
	4.10.2	הוראות
	א	בינוי ו/או פיתוח
<p>1. תאסר כל בניה בתחום השביל. 2. ינטעו עצי צל לאורך השבילים. 3. נגר עילי יופנה להשקיית צמחיית רחוב. 4. השבילים יהיו מרוצפים בחומר כגון: אבן משתלבת או אבן טבעית, שאינו אוגר חום.</p>		
	4.11	מתקנים הנדסיים
	4.11.1	שימושים
<p>1. בריכה לאגירת מים כחלק ממערכת אספקת מים עירונית. 2. מתקני בטיחות ובטחון כגון גידור, ביתן לשומר. 3. מבנים לצורכי שימוש תאגיד המים ותחזוקה. 4. גינון, נטיעות ותאורה. 5. מעבר תשתיות. 6. אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות והסביבה.</p>		



4.11	מתקנים הנדסיים
	7. ביתן שומר בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר.
4.11.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. יותרו שבילים ודרכים פנימיות.</p> <p>2. בריכת מים תשולב בפיתוח הנופי, תוך בחינה של נושא הנצפות. בריכת המים תוסתר ככל הניתן באמצעות טיפול במדרונות וצמחיה.</p> <p>3. הבניה בהתאם להנחיות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, רשות המים, קק"ל ותאגיד המים, על פי צרכי הרשות המקומית.</p> <p>4. הבניה תבוצע מחומרים המותרים למגע עם מי שתייה.</p> <p>5. מרחק בין מבנים ובין מבנה לגדר לא יפחת מ-3 מ', ובתנאי שיעמוד בהנחיות בהתאם לסעיף 3 להלן.</p>
4.12	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.12.1	שימושים
	השימושים והתכליות בכפוף למפורט בתכנית מאושרת 463/03/7 ושינוייה.
4.12.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ייעודי הקרקע, גבולות המגרשים, הוראות ומגבלות בניה, והיקפי הבינוי יהיו בכפוף למפורט בתכנית מאושרת 463/03/7 ושינוייה.
4.13	דרך ו/או טיפול נופי
4.13.1	שימושים
	דרך, טיפול נופי, שיקום ופיתוח נופי, ערום עודפי עפר, אתרי התארגנות, קווי תשתית, עיבוד חקלאי.
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בשטח לדרך ו/או טיפול נופי יותרו עבודות לצורך הקמת דרך והעבודות, הפעולות והמתקנים הנדרשים לכך, לרבות נטיעות, הקמת קירות ומסלעות, ערום עודפי עפר, אמצעים למזעור מפגעים סביבתיים, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים.
4.14	תחנת תחבורה ציבורית
4.14.1	שימושים
	מבנה מנוחה לנהגים
4.14.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	שטח המבנה לא יעלה על 50 מ"ר, ויתוכנן כך שישתלב בסביבתו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת										מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
															שרות	עיקרי	
6	3	3	1	2	8	2	1	40	360	30	50	(2) 60	220	(1)	- 1001 1395	מגורים אי'	
5	(4) 3	(4) 3	1	2	8	2.85	1	35	290	30	50	(3) 60	150	(1)	- 2000 2290	מגורים אי'	
5	(4) 3	(4) 3	1	2	8	2.85	1	35	290	30	50	(3) 60	150	(1)	- 2293 3039	מגורים אי'	
5	2.5	2.5	1	2	11	5.71	4	40	654	(6) 150		(5) 184	320	(1)	- 4000 4083	מגורים אי'	
(9) 5	(9) 5	(9) 5	1	3	18			50	75%	(8) 25	10%	10%	30%	(7) 500	700	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	1	3	18			50	25%			5%	20%	(10) 500	700	מסחר	מסחר ותעסוקה
(12) 5	(12) 5	(12) 5	1	2	15			45	125%	25%		25%	75%	(11) 500	,601 ,600 ,605 ,603 ,609 ,606 ,611 ,610 ,613 ,612 614		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	1	3	18			45	80%	15%		15%	50%	(13) 500	,607 ,604 616 ,615		מבנים ומוסדות ציבור
(15) 5	(15) 5	(15) 5	1	3	18			30	60%	10%		10%	40%	(14) 500	800		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
			1	1	4			(18) 60	(17) 60				60	(16) 200	,514 - 506 ,517 ,516 ,524 - 518 ,527 ,526 - 537 ,531 ,554 ,545 548 ,547		שטח ציבורי פתוח
			1	1	4			(18) 60	(20) 60				60	(19) 200	,354 - 350 ,505 ,363 359 - 358		שטחים פתוחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	4			(18) 120	(20) 120				120	(21) 200	,356 ,355 357		שטחים פתוחים
			1	1	10			80	2400				2400	(1)	850		מתקנים הנדסיים
5	5	5			4			(18) 50	50				50	(1)	40		תחנת תחבורה ציבורית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	1395 - 1001		מגורים א'
3	2290 - 2000		מגורים א'
3	3039 - 2293		מגורים א'
3	4083 - 4000		מגורים א'
5 (9)	700	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	700	מסחר	מסחר ותעסוקה
5 (12)	,613 ,612 ,611 ,610 ,609 ,606 ,605 ,603 ,601 ,600 614		מבנים ומוסדות ציבור
5	616 ,615 ,607 ,604		מבנים ומוסדות ציבור
5 (15)	800		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	,531 ,527 ,526 ,524 - 518 ,517 ,516 ,514 - 506 548 ,547 ,554 ,545 - 537		שטח ציבורי פתוח
	359 - 358 ,505 ,363 ,354 - 350		שטחים פתוחים
	357 ,356 ,355		שטחים פתוחים
	850		מתקנים הנדסיים
5	40		תחנת תחבורה ציבורית

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 הטבלה:

א. בתאי שטח 1001-1395 שטח יחידת משנה או שטח עבור שימושים נוספים, כמוגדר בסעיף 4.1.1 יהיה 55 מ"ר מתוך השטח העיקרי.

ב. בתאי שטח 2000-2290, 2293-3039 שטח יחידת משנה כמוגדר בסעיף 4.1.1 יהיה 55 מ"ר מתוך השטח העיקרי.

ג. בתאי שטח 4000-4083 יחיד יהיו קטנות. שטחן העיקרי לא יפחת מ-30 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר.

ד. ביעוד מגורים, התכנית המוגדרת אינה כוללת את החנייות המקורות שמחוץ לקווי הבנין.

ה. קווי הבנין יהיו כמפורט בטבלה זו, אלא אם צויין אחרת בתשריט.

ו. בתאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ובייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור - 604, 607, 615, 616, 800 היקפי הבינוי המיועדים למסחר לא יעלו על 5% מהיקף הבינוי המיועד לשטחים העיקריים המבוקשים, ויהיה מתוך זכויות הבניה המותרות בתאי השטח.

ז. בתא שטח ביעוד מתקנים הנדסיים תותר העברת זכויות בניה ממעל הקרקע אל תת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל המגרש בהתאם לקבוע בנספח תאי שטח.

(2) מתוך השטח הנ"ל 35 מ"ר עבור חניה מקורה כפולה, 10 מ"ר עבור מחסן, מרחב מוגן דירתי, ושימושים נוספים המפורטים בסעיף 4.1.1.

ניתן להשתמש בשטחי שרות מתחת הקרקע בשימושים המוגדרים שטחי שרות מעל הקרקע.

(3) מתוך השטח הני"ל 35 מ"ר עבור חניה מקורה כפולה, 10 מ"ר עבור מחסן, מרחב מוגן דירתי, ושימושים נוספים המפורטים בסעיף 4.1.1.

ניתן להשתמש בשטחי שרות מתחת הקרקע בשימושים המוגדרים שטחי שרות מעל הקרקע..

(4) ראה סעיף 1.2/4.1/ב.

(5) השטח הני"ל כולל:

1. 15 מ"ר חניה מקורה, 6 מ"ר מחסן דירתי, מרחב מוגן דירתי - לכל יחיד.

2. שטחים משותפים כגון חדרי מדרגות, מבואות -

בשטח 50 מ"ר.

(6) השטח הני"ל כולל מחסן משותף, חדר משחקים ואולם רב תכליתי משותפים - בשטח 150 מ"ר.

(7) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(8) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: חלק מזכויות בניה אלו יועדו לחניה תת קרקעית.

(9) בתא שטח הגובל בייעודים שצ"פ, או שביל, תותר בניה בקו בניין 0 כלפי אותו ייעוד.

(10) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(11) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(12) בתא שטח הגובל בשצ"פ תותר בניה בקו בניין 0 כלפי השצ"פ.

(13) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(14) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(15) בתא שטח הגובל בייעודים שצ"פ, שטחים פתוחים, שביל, מסחר ותעסוקה, תותר בניה בקו בניין 0 כלפי אותו ייעוד.

(16) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(17) זכויות הבניה הינם עבור חדרי שנאים, מתקנים טכניים, מחסן לכלי גינון ותחזוקה.

שטח חדר שנאים לא יעלה על 40 מ"ר.

(18) הערך מתייחס למ"ר.

(19) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(20) זכויות הבניה הינם עבור חדרי שנאים, מתקנים טכניים, מחסן לכלי גינון ותחזוקה, מרכיבי בטחון.

שטח חדר שנאים לא יעלה על 40 מ"ר.

(21) הערך מתיחס למ"ר מינימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי הבניה יינתנו על ידי הועדה המקומית לאחר מילוי התנאים שלהלן:

1. הצגת תכנית בינוי ופיתוח לביצוע של מתחם תכנון מאושרת ע"י הועדה המקומית, כמפורט בסעיף 6.2.

2. אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

3. הגשת תכנית בינוי ופיתוח תא השטח על גבי תכנית מדידה בקני"מ 1:250. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, פירוט המאפיינים האדריכליים כגון- חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, חניה, פיתוח השטח והצגת חיבור לתשתיות עירוניות, הצגת פתרונות אשפה מקומיים לרבות התאמה להפרדת פסולת, נטיעת עצים, קביעת מפלסי קרקע, פריסת קירות תומכים ופרטי פיתוח, והכל בהתאם לדרישת מהנדס הועדה.

4. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לייעוד מבנים ומוסדות ציבור, לייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, ולייעוד מסחר ותעסוקה במרכז היישוב תכלול את כל התחום הנמצא בין כביש מס' 1, כביש מס' 8, כביש מס' 3. שינוי תחום תכנית הבינוי יפורסם להתנגדויות בדרך הקבועה בסעיף 149 לחוק.

5. הצגת הוראות ביסוס שניתנו ע"י יועץ קרקע עבור תא השטח.

6. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמויות פסולת הבנין הצפויות, והצגת חוזה חתום לפינוי פסולת לאתר מאושר ומסודר.

7. הצגת תאום עם חברת חשמל לקבלת הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.

8. התייעצות עם רשות העתיקות לבקשות עבור תאי שטח הנמצאים בתחום אתרי עתיקות.

9. תנאי למתן היתר בניה לחדר השנאה יהיה הגשת מסמך בטיחות קרינה המראה את רמות הקרינה הצפויות ומציין פתרון במידת הצורך, להפחתת רמת הקרינה עד לעמידה בערכים המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה לקרינה אלקטרומגנטית. דו"ח בטיחות קרינה יאושר על ידי הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.

10. עבור היתר בניה להקמת מרכיבי בטחון - הצגת תאום עם פיקוד העורף.

11. תנאי למתן היתר בניה יהיה גיבוש תכן סייסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים ע"י מהנדס בעל רשיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאולוגי- גיאוטכני והידרוגיאולוגי המאפיין את תחום ההיתר.

12. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית, יהיה סקר "תגובת אתר מסויים" ע"פ ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גליון תיקון 5 או על פי גליון עדכני יותר.

13. תנאי למתן היתר בניה לביצוע עבודות פיתוח לשלבים ג', ו-ד' המפורטים בנספח שלביות ומתחמי תכנון, יהיה הקמה בפועל של מחלפון בכניסה הראשית ליישוב, בחיבור עם כביש 60 בכפוף לאישור משרד התחבורה ובתאום עם חברת כביש חוצה ישראל. אין לקשור בין הקמת המפרידן להכפלת כביש 60 לכביש דו מסלולי דו נתיבי.

14. היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחוב משולב יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח לרחוב על ידי הועדה המקומית.

15. תנאי למתן היתר לכריתה או העתקת עצים בוגרים יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>16. היתרי הבניה יבטיחו כי ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבות המוצעות לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה לבית ספר יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי מוסמך בדבר עיגון המלצות של חברת חשמל ע"פ "מדריך להקטנת שדות מגנטים בבתי ספר".</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת מקורות.</p> <p>19. היתרי בניה למגורים יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>20. תנאי למתן היתר לביצוע עבודות פיתוח לשלב א' כמפורט בנספח שלביות ומתחמי תכנון יהיה ביצוע בפועל של קו ביוב כרמית כך שיוכל לקלוט גם את שפכי היישוב כרמים.</p> <p>21. תנאי למתן היתר לביצוע עבודות פיתוח לשלב א' כמפורט בנספח שלביות ומתחמי תכנון יהיה הסדרת הניקוז של אפיק מסי' 3 בהתאם לנספח ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז.</p> <p>22. תנאי למתן היתר בניה לביצוע עבודות פיתוח לשלב ד' כמפורט בנספח שלביות ומתחמי תכנון, יהיה אישור תכנית מפורטת לדרך גישה נוספת לשכונה. שינוי תנאי זה יהיה באישור הועדה המחוזית בכפוף לביצוע בדיקה תחבורתית.</p>	

תכנית בינוי	6.2
<p>תכנית בינוי ופיתוח לביצוע עבור מתחם תכנון כפי שמופיע בנספח שלביות ומתחמי תכנון הנלווה לתכנית זו, תוגש על גבי מפה טופוגרפית בקני"מ 1:250, תכיל את הנושאים הבאים:</p> <p>1. תשתיות:</p> <p>א-תכנון לביצוע של דרכים בכל השלב בו נמצא המתחם יהיה בליווי כל המתכננים הנדרשים.</p> <p>ב-תכנון מערכת מים/ביוב/ניקוז וחיבורה למערכות המרכזיות של היישוב, הכל בהתייעצות עם מהנדס הועדה ובהתאם לתוכנית מפורטת לפתרון ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד הגנת הסביבה.</p> <p>2. בינוי ופיתוח:</p> <p>א-גישה למגרשים, כניסת רכבים, קביעת מפלס הכניסה עבור כל תא שטח, פילרים- לרבות פתרון אשפה, מונה מים, חיבור חשמל, בזק וכו', נטיעות, תאורה, פירוט חומרי הגמר של קירות חיזוניים ובהיקף תאי השטח, להנחת דעת מהנדס הוועדה.</p> <p>ב-תכנית בינוי לביצוע עבור מתחם הכולל שטחים ציבוריים ומסחריים תכלול הוראות בנושא מיקום מרכזי מחזור ומערך פסולת, תכנית נטיעות, הוראות לשילוב עצים לשימור בתכנון הכולל של האתר ומתן הוראות לביצוע נטיעות בפועל לאורך הדרכים ובשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>3. תנאי להגשת תכנית לביצוע למתחם כמפורט בנספח שלביות ומתחמי תכנון, יהיה בחינה האם מתקיימים במתחם תנאים המאפשרים גלישת מדרון בעת רעידת אדמה (כולל התייחסות למדרונות מלאכותיים). במידה ויזוהו אזורי סיכון יוגדרו עבורם הנחיות ומגבלות בניה, אמצעים הנדסיים, אמצעי בטיחות, הכל בהתאם לייעודי הקרקע במתחם.</p> <p>4. סדר הפיתוח של המתחמים בתוך כל שלב אינו מחייב.</p>	

סביבה ונוף	6.3
	הנחיות לטיפול ופיתוח נופי:

1. עבודות עפר :

- א. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בתחומי התוכנית, לרבות עפר שמקורו בעבודות בתחום התכנית אלא רק לאחר אישור תכנית בינוי לביצוע מאושרת על ידי הועדה המקומית.
- ב. בשטח ציבורי פתוח ובשטחים פתוחים, לא יותרו עבודות מכל סוג שהוא לרבות עבודות עפר העלולות לגרום לנזק לפני השטח הטבעיים, אלא רק לאחר אישור תכנית בינוי לביצוע מאושרת על ידי הועדה המקומית.
- ג. שכבת האדמה העליונה בעובי 20-40 ס"מ תאסף בהתאם להנחיות אגרונום בטרם תחילת מונה הדפסה 27 תכנון זמין
- העבודות. שטח איסוף הקרקע ישוקם במלואו עם השלמת פיזור האדמה.
- ד. לא יותר שימוש באדמת גן, שאינה מקומית או זהה לה מבחינת תכונותיה.

2. קירות תמך ומסלעות :

הסדרת ושיקום תחום הפרויקט, ממפגעים נופיים שנגרמו כתוצאה מחפירות יעשה ע"י שימוש במסלעות ויכוסה באדמת גן מחישוף עליון, כולל גינון התואם לשפה העיצובית שהוגדרה בתשריט הנופי.

א. קירות תומכים :

תותר הקמת קירות תומכים לצורך תימוך בלבד המתחייב מתנאי הקרקע ובלבד שיבוצע בגמר אבן גיר מקומית. גומחות לתשתיות ישולבו בקירות אלו.

תמיכות בתחום המגרש ידורגו בין האזור הגבוה במגרש לאזור הנמוך במגרש, באופן שיקטין את גובה התמיכות כלפי הכבישים. ככלל לא תותר הקמת קיר תמך שגובהו מעל 3.0 מ' ובמידה והדבר אינו מתאפשר, קיר התמך ידורג למספר קירות נמוכים לפי הפירוט הבא : בניית קיר נמוך בחזית בלווית ערוגת גינון ברוחב 1.5 מ' לפחות ובגובה עד 1.5 מ' ובאופן שניתן יהיה לטפל בגינון בערוגה זו.

באזורי צמתים יובטח שקירות תמך או קירות גדר אינם גורמים להסתר ראייה.

ב. מסלעות :

מסלעות קונסטרוקטיביות ייבנו מסלעי גיר מקומיים ועל פי הנחיות יועץ ביסוס. בתכנית פיתוח שתכלול עבודות עפר, ייקבע אזור לאחסון זמני של סלעים מקומיים, לצורך ביצוע מסלעות. מסלעות לשימור קרקע בלבד תיבנינה בשיפוע מקסי' של 2:1 ויכללו כיסי נטיעה בין הסלעים. לא תותר הקמת מסלעה רציפה בגובה מעל 3 מ'. במקרה הצורך המסלעה תחולק למקטעים מינימליים של 1.5 מ' ולכלול בתוכם כיסי שתילה.

3. תשתיות :

א. קווי ביוב וניקוז :

לא תותר הנחת צנרת גלויה על גבי קירות או מסלעות.

הנחת קווים לצורך הקמת הפרויקט, תחייב טיפול ושיקום נופי לכל אורכו ורוחבו של הקו זה בהתאם לתכנית לטיפול ושיקום נופי שתאשר הועדה המקומית.

בשטחים ציבוריים בהם עוברים קווי ביוב יתוכננו כך שלא תיפגע אפשרות המעבר לצורך טיפול בקווים אלו.

ב. אשפה :

אופן פינוי האשפה יתואם עם מחלקת התברואה ברשות המקומית על פי דרישותיה.

מתקני אשפה ישולבו בנישה בגדר המגרש מאחורי מסתור, כאשר שטחי הפנים יהיו מצופים בחומר קשיח ורחיץ.

סביבה ונוף	6.3
<p>4. נטיעות וצמחייה :</p> <p>א. בשטחים ציבוריים יעשה שימוש בצמחיה ארצישראלית מקומית וחסקנית במים ובדגש על עצי צל לטובת התאמה נופית מרבית למקום בתאום עם רט"ג. יינתן תעודף לנטיעת עצים בעלי נוף רחב המאפשר הצללה של שטח רחב ככל הניתן לאורך רחובות.</p> <p>ב. בתחום הדרך תותר נטיעת צמחי כיסוי הנמוכים מ-40 ס"מ בלבד וכן עצי צל. בדרכים, בחניות וכן באיי תנועה, יינטעו עצים בוגרים בתאום עם יועץ התנועה ומתכנן הנוף ובאופן שיאפשר נטיעות רציפות ככל האפשר.</p> <p>ג. באזורי חניות שאינן מקורות, יבוצעו גומות לעצי צל, בכמות התואמת לתנוחת החניה ובאופן שיצל על כל שטח החניה, ככל האפשר, תוך אפשרות נטיעות בשולי המגרש לצורך צל על החניות.</p> <p>5. נחלים וואדיות :</p> <p>בשטחים המסומנים בנספח הנופי "טיפול נופי מיוחד" יחולו הוראות כמפורט להלן :</p> <p>א. שמירה מירבית על אפיקי הוואדיות כשטחים פתוחים וטבעיים לרווחת הציבור.</p> <p>ב. בשולי הנחלים והוואדיות יתוכננו אזורי שהייה ומעבר לציבור.</p> <p>ג. הבינוי והפיתוח בשטחים הפתוחים יתוכננו בהתאמה ובהשתלבות בנוף הסובב.</p>	



עתיקות	6.4
<p>1. ביצוע עבודות פיתוח בכביש הגישה הצפוני, תא שטח 56, ייעשה בתאום ובליווי רשות העתיקות. יידרשו חפירות תיעוד לאתר עתיקות 37390/0, אחרי כן- ניתן יהיה לכסותו.</p> <p>2. בתא שטח 357 קיימים מספר אתרי עתיקות. כל פיתוח בתחום האתרים יבוצע בתיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>3. 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 ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	



איכות הסביבה	6.5
<p>1. כללי-</p> <p>א. תכנית הפיתוח תמנע, ככל הניתן, פגיעה בערכי טבע, או צמצומה המרבי, בכלל זה נחל, יערות, מרחב אקולוגי, דרכי יער, מטיילים וכו'.</p> <p>ב. אזורים שיאותרו כרגישים ובעלי ערכי טבע מוגנים יגודרו ויסומנו לשימור בעת עבודות הפיתוח תוך תאום עם רט"ג.</p> <p>ג. קביעת הצמחיה באזורים הציבוריים השונים תהיה בתאום עם רט"ג.</p> <p>ד. שיקום שטחים שהופרו במהלך ביצוע העבודות יעשה על ידי שימוש במסלעות ואדמת חישוף עליון.</p> <p>ה. איסוף השפכים יהיה מחוץ לגבולות תאי השטח.</p> <p>2. אקולוגיה-</p> <p>א. עבודות עפר- אין לאפשר שפכי עפר מחוץ לגבולות התכנית.</p> <p>ב. עקרונות גינון- ייאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.</p>	



ג. תאורת שטחים פתוחים- תמנע זליגה של תאורה אל השטח הפתוח. גופי התאורה בשטחים הציבוריים ובדרכים צריכים להיות בעלי פיזור מוגבל (cut off) תנתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את השבילים והדרכים בלבד.

ד. תאורה בהיקף היישוב תהיה נמוכה ותכוון לתחום התכנית ותבוצע ההתייעצות עם רטי"ג. התאורה תתוכנן באופן שהזליגה לשטחים הסמוכים תהיה מצומצמת.

3. הוראות והנחיות לטיפול בפסולת-

א. לא תאושר הטמנה בקרקע של פסולת בניין.

ב. פסולת בניין תפונה לאתרים מורשים כחוק.

ג. לא תישאר פסולת בשטח תוך הקפדה למניעת גלישה לנחלים.

ד. סידורי סילוק-

פסולת ביתית תאצר במתקני אצירה מאושרים על ידי הרשות המקומית ותופנה לאתר פינוי פסולת מאושר ע"פ כל דין באופן ובתדירות שתמנע מפגעים סביבתיים. במשקי הבית ובמרחב הציבורי יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מחזור בתאום עם הרשות המקומית. נפח האצירה יאפשר הפרדה לשלושה זרמים לפחות.

4. הנחיות לעבודות בשטחים פתוחים ובסמיכות לנחל סנסנה-

א. כלל העבודות, לרבות אחסון ציוד וחומרים ואחסון ביניים של פסולת, יבוצעו אך ורק בתחומי התכנית.

ב. כל אתר בו נדרשת פעולה מקדימה הקשורה בהפרת הסביבה כדוגמת חפירה, סילוק קרקע וכו' בקרבת הנחל (25 מ' מקצה תחום ההשפעה או פחות) מחייב תאום ואישור עם נציג רשות הניקוז ורטי"ג, לרבות נקיטת אמצעים נדרשים לסימון וגידור למניעת חדירת כלי רכב וציוד מכני מעבר לתחום כאמור.

ג. שטח התארגנות ומחנה קבלן יוקמו בתחום התכנית. מיקומם המדויק יקבע בתכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית, בתיאום עם רטי"ג ורשות הניקוז. בתום שימוש הזמני של שטחים אלה יבוצע בהם שיקום נופי והשטח יוחזר לקדמותו. מיקום מחנה קבלן, עירום זמני של עודפי עפר, תנועת כלים כבדים וכו' יעשו בתאום ובהנחיית היחידה הסביבתית.

ד. מיקום פעילויות יוצרות אבק יהיה רחוק משולי האתר, או מצידו הסמוך לפעילויות אדם. ה. ערימות אדמת חישוף לשיקום נופי ימוקמו בגבול התכנית, יגודרו ויוצב בהן שילוט למקורן וייעודן.

ו. מיכלי דלק ושמונים יותקנו בתוך מאצרות שנפחן 110% מנפח המיכל עצמו.

ז. מסעות ודרכי גישה בשטח האתר יורטבו בחומר מייצב מתאים, וההרטבה תחודש תקופתית על פי הצורך.

ח. בכל אתר בו תתבצענה עבודות בטון יותקן בור לקליטת עודפי בטון ומי שטיפת שוקת המערבלים.

ט. תכנית לביצוע דרך החוצה את נחל סנסנה תבטיח שלא תיגרם כל פגיעה ברצועת נחל סנסנה מחוץ לרצועת העבודה הנדרשת לביצוע המעביר.

י. מעביר המים בנחל סנסנה יעוצב כך שיעודד מעבר של בעלי חיים. במעביר יהיה דרגש שיאפשר תנועת בעלי חיים גם בעת הצפה חלקית של המעבר. הדרגש יתחבר אל הקרקע הטבעית ללא הפרשי גובה.

יא. בקרבת פתחי מעביר מים תישתל צמחייה שתספק מסתור לבעלי חיים ותפתח את זיהום







<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>האור בסביבה.</p>	
<p>חשמל</p> <p>1. כל מערכות החשמל, התאורה והתקשורת יהיו תת קרקעיות בכל גבולות התכנית. 2. תותר בניית חדרי חשמל ושנאים משולבים בבניה או עצמאיים בפיתוח המגרש עד קו בניין קדמי 0. 3. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתחום השצ"פים, שטחים פתוחים, במגרשים המיועדים למבני ציבור, מסחר ותעסוקה, ספורט ונופש ובתאום עם חברת החשמל ומהנדס הועדה, בהתאם לתשריט נספח חשמל. 4. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל- לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן: א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן: 3 מ'. ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד): מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 2 מ', תיל מבודד צמוד למבנה: 0.3 מ'. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה: 6 מ'. ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו קו אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ'. ה. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו: מציר הקו 20 מ'. ו. כבלי חשמל מתח נמוך מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן: 0.5 מ'. ז. כבלי חשמל מתח גבוה מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן: 3 מ'. ח. כבלי חשמל מתח עליון- בתיאום עם חברת חשמל. ט. ארון רשת: 1 מ' מהמתקן. י. שנאי על עמוד: 6 מ' מהמתקן. 5. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבנה תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 6. לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. 7. קווי ההזנה של חברת חשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. הפילרים ישולבו בגומחות בפיתוח. 8. התאורה תהיה בנורות חסכוניות באנרגיה כגון לד 3000 קלווין (אור חם).</p>	<p>6.6</p>
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. התכנית מלווה בנספח מים וביוב. 2. כל תא שטח יחובר לקו ביוב ראשי ציבורי בישוב על ידי חיבור נפרד אשר מוביל לפתרון הקצה במט"ש שוקת. 3. קווי ביוב יונחו בתחום כבישים ושטחים ציבוריים פתוחים ולא יעברו בתוך גבולות המגרשים. 4. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. כל תא שטח יחובר בנפרד לקו המים הראשי של הישוב, מדי המים יותקנו בפילר התשתיות בכל תא שטח. 5. החיבור למערכות הביוב והמים יהיה בתאום עם משרד הבריאות ומהנדס הועדה.</p>	<p>6.7</p>



<p>6.7</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>6. לא תותר בניה מעל קווי ביוב וניקוז.</p>	
<p>6.8</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>1. התכנית מלווה בנספח ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז. 2. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח תא השטח יושאר חדיר למים- לצורכי השהיית מים וגינון. 3. הפיכת תא השטח ל"אגן הקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב מי הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. 4. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 5. תכניות לפיתוח המרחב הציבורי (דרכים, בניני ציבור, שטחים פתוחים, שבילים, נחלים וכדומה) ילוו בתכנון השהיית נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 34/ב/4. 6. הערוצים הראשיים העוברים בשטח התכנית (אפיק 3 ואפיק 4) הינם ביעוד שטחים פתוחים ויפותחו ברמה אקסטנסיבית. יש להסדיר את אפיק מס' 3 לפי תוכנית קיימת, כמופיע בנספח. 7. הניקוז יתבסס על מערכת סגורה של קווי ניקוז ברחובות, סמטאות, חניות ושטחים ציבוריים, עד למוצא בשצ"פים האינטנסיביים והאקסטנסיביים, שם יושהו וישומרו המים. לאחר שימוש בפוטנציאל הנגר בשצ"פים יופנו עודפי המים לערוצים הטבעיים. 8. תכנון השטחים הציבוריים, יעשה תוך נקיטת מירב המאמצים לשימוש במי נגר מהסביבה המיידית להשקיית הגינון בישוב, כולל איסוף והשהיית מי נגר עילי במגרשים והפניית העודפים מהסביבה באופן מבוקר לשטחים ציבוריים ייעשה שימוש בחומרי ריצוף חדירים. 9. רחובות ראשיים אשר חתך הרחוב מעל 22 מ' תשולב רצועה אחת לפחות של צמחייה במקביל למיסעת הכביש שאליה ינוקזו מי הנגר העילי מן הכביש. ברצועה זו יופעל סינון ביולוגי טבעי בעזרת מרבדי צמחית כיסוי קרקע ושיחים נמוכים, טרם חלחול המים אל הקרקע. 10. צידי כבישים וחניות (לאורך אבן השפה) יתוכננו בצורה שתאפשר הפנייה פשוטה של המים ללא מתקנים מיוחדים והפנייתם לערוצים הקרובים. במוצא התעלות אל ערוצי הנחל או השצ"פים יותקנו מתקנים להפניית הנגר מהכבישים אל ערוצי הנחל ולשצ"פים. 11. בתחתית מדרונות יותקן מחסום להקטנת עוצמת זרימת הנגר ולמניעת התחתרות הקרקע בעקבות פגיעת זרם הנגר בקרקע. 12. בשצ"פים המנותקים מערוצי הנחלים על ידי כבישים, יותקנו מעבירי מים מתחת לכבישים. 13. מרזבי המבנים השונים יופנו לשטחים מגוננים בתחום תאי השטח, ויווסתו לפני המעבר למערכת הניקוז בכבישים, בהתאם לאישור יועץ הביטוח של המבנה. 14. השטחים המגוננים יהיו נמוכים מגובה המדרכה ומי הנגר מהמדרכה יופנו אליהם.</p>	
<p>6.9</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>התכנית כוללת נספח שמירה על עצים בוגרים. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", "עץ/קבוצת עצים לכריתה" יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור: עצים אלה ישולבו בתכנון הכולל של האתר ותאסר כריתתם או פגיעה בהם. יישמר גובה התכסית הקיימת בזמן התכנון ברדיוס של 3 מטר לפחות מגזע העץ. ייאסר לבצע כל עבודה ברדיוס של 3 מטר מגזע העץ. הגנה על העצים תהיה בגדר איסכורית ויתקן שלט אזהרה כל זמן שמתבצעות עבודות עפר, תשתיות, בניה ופיתוח. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור תובטח הגנה</p>	



	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>ושמירה על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה בסמוך לעץ תלווה באגרונום שייתן הנחיות לגיזום מבוקר בשורשים ובצמרת העץ וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום. במקרה של חשש לעץ, יש להתייעץ עם פקיד היערות ו/או אגרונום מלווה למתן פתרונות. אין לגזום יותר מ-30% מנוף העץ.</p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>עצים המיועדים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר מפקיד היערות. לבקשה להיתר בניה בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף תכנית שתוכן על ידי אגרונום מומחה בתחום, בה יסומן המיקום המדויק אליו יועתק העץ המיועד להעתקה בצירוף מפרט להעתקה לפי סוג ומין העץ, שיטת ההעתקה והאמצעים שיבטיחו קליטתו של העץ הבוגר באתרו החדש. ההעתקה תלווה בפיקוח ובבקרה של אגרונום מומחה בתחום.</p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים לכריתה:</p> <p>עצים המיועדים לכריתה יכרתו לאחר קבלת היתר מפקיד היערות. עצים פולשניים יטופלו בהתאם להנחיות פקיד היערות. מבקש הבקשה יקבל מפקיד היערות ערך חלופי לעצים שנכרתו בעת הגשת בקשה להיתר בניה או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יצורפו לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>המבקש ייתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת לפי סכום ערך חלופי שייקבע על ידי פקיד היערות ובהתאם להנחיות גודל וכמות העצים שיש לטעת כפי שיפורטו בבקשה לביתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטעו העצים החדשים ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	
	<p>פעילות חקלאית</p>	<p>6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>בכל ייעודי הקרקע יותרו, באופן זמני, גידולים חקלאיים במרחק שלא יפחת מ-120 מ' מתאי שטח שקיבלו היתר בניה.</p>	
	<p>חניה</p>	<p>6.11</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>1. חניה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה. 2. מקומות החניה, כולל חניה תפעולית, יהיו בתוך תא השטח בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. 3. חניה לאורחים בשיעור 30% ממספר יח"ד תוקצה לאורך רחובות ציבוריים. 4. מספר מקומות החניה ברחוב משולב לא יפחת מהנדרש ע"פ תקן של 2.5 מקומות חניה לכל יח"ד.</p>	
	<p>תשתיות</p>	<p>6.12</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>1. תכנון התשתיות יכלול את כל מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבות המוצעות לרבות מגורים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. 2. ניקוז, קווי מים וביוב, קווי תקשורת וחשמל יהיו תת קרקעיים ויבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות. 3. חיבורי התשתיות יהיו תת קרקעיים. 4. תעשה הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב. 5. תנאי למתן היתר בניה עבור העתקת תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר על פי כל דין, ייקבע על ידי הרשות המקומית בתאום עם בעל</p>	

<p>תשתיות</p> <p>6.12</p> <p>התשתית. 6. המבנים שבתחום תא השטח יחוברו לתשתיות בהתאם לתכנית בינוי לביצוע המתוארת בסעיף 6.2. 7. יינתן פתרון להקמת מתקני מחזור והפרדה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>6.13</p> <p>1. הנחיות לביצוע התכנית: א- במסגרת התכנון לביצוע יוגדרו תחומי עבודה נדרשים מינימליים כולל התחום של דרכי עבודה זמניות. ב- אזור התארגנות ימוקם בשטח התכנית, שם גם יוצבו מבני הקבלן. כל תנועה אל תחום התכנית ומתחומה החוצה תתבצע בדרכים הקיימות. ג- תוכן תכנית לגידור זמני, להצבת מבני עזר לקבלן ולהסדרי תנועה זמניים-כחלק מהיתר הבניה. אתר התארגנות יגודר ולא תתאפשר השלכת פסולת ממנו אל השטח הסובב. ד- אחסון חומרי בניה יהיה בשטח האתר בלבד ללא גלישה אל מחוץ לגבולותיו. ינקטו אמצעים לשמירת נקיון דרכי הגישה וניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכו' במשך ובגמר העבודות. ה- תאסר גרימת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, ו- (מניעת רעש) 1992. 2. הוראות והנחיות לנושא עבודות עפר: א- עירום עודפי עפר יבוצע בתוך אזור הפיתוח, ובתנאי שלא ייפגע בצמחיה קיימת, זרימת מי נגר, עצים קיימים ובכל מקרה לא בשטחים ערכיים. משך עירום זמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרוייקט. ב- מיקום עירום עודפי עפר בתחום השפעת הנחל ובשטחים הפתוחים יהיה בתאום ואישור המקום עם נציג רשות הניקוז ורשות הטבע והגנים.</p>	
<p>בטחון ובטיחות</p> <p>6.14</p> <p>א. בייעודי קרקע שטחים פתוחים ודרך, יותרו הצבתם של מרכיבי בטחון כגון: דרך פטרולים, גדר, שער, תאורה. ב. מרכיבי הבטחון יהיו בהתאם למפרט פיקוד העורף. ג. יובטח כי מרכיבי הבטחון יבוצעו בד בבד עם פיתוח ההרחבה, כך שביצועם ישולב עם אכלוס השכונה. ד. הפניית התאורה תהיה אל תוך היישוב למניעת זיהום אויר. ה. דרך הפטרולים תמוקם במרחק שלא ירד ממרחק 5 מ' מתאי השטח המיועדים למגורים, ומיקומה המדוייק ייקבע בשלב היתרי בניה.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>6.15</p> <p>א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחוייבים על פיהם, וכן על פי ת"י 1918. ב. תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית לדרכים, למעברים, לשבילים, לשטחים ציבוריים פתוחים, ולכל הייעודים הציבוריים בתחומי התכנית. ג. תכניות מפורטות להיתר ו/או לפיתוח יאושרו על ידי יועץ נגישות.</p>	



6.16

הפקעות לצרכי ציבור

קרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחקר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.

6.17

הנחיות מיוחדות

1. הנחיות מיוחדות לפיתוח מרכז היישוב.
א. רצף השטחים הפתוחים, שצ"פים, שבילים המשתרע במרכז היישוב, בין הציבור לשלב א לכוון צפון מזרח, יפותח כרצף המשכי לפעילות, שהייה ומעבר עבור הולכי רגל ורוכבי אפניים, בהתאם לייעודים ולשימושים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תחילת ביצוע עבודות פיתוח	ביצוע קו הביוב של כרמית כך שיוכל לקלוט גם את שפכי היישוב כרמים.
2	שלבי ביצוע התכנית יהיו בהתאם לנספח 2 - שלביות ומתחמי תכנון הנלווה לתכנית זו.	1. שיווק 70% מהמגרשים בשלב הקודם. 2. הקמת מוסדות הציבור הכלולים בשלב על פי הנחיית מהנדס הועדה.
3	בסמכות ועדה מקומית לשנות את שלביות ביצוע התכנית.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנה מיום אישורה.

נספח ו'

תשריט המגרשים

מגוון ערוצים לקבלת מידע על מכרזי מקרקעין ותוצאותיהם:

<ul style="list-style-type: none">● פרסומים<ul style="list-style-type: none">← מכרזי מקרקעין פעילים← מכרזי מקרקעין שבארכיון (מ-1.12.2002)← תוצאות מכרזי מקרקעין● דיוור ישיר<ul style="list-style-type: none">← פרסום מכרזי מקרקעין פעילים← תוצאות מכרזי מקרקעין● קבלת SMS- הנחיות להרשמה<ul style="list-style-type: none">← פרסום מכרזי מקרקעין← תוצאות מכרזי מקרקעין	<p>אתר המינהל באינטרנט WWW.LAND.GOV.IL</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none">● קבלת מידע קולי ו/או בפקס<ul style="list-style-type: none">← על פרסומי מכרזי מקרקעין פעילים← תוצאות מכרזי מקרקעין	<p>שירותי טלפון אוטמטיים 03-9533333 /*5575</p> <p>24 שעות ביממה</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none">● הדרכה טלפונית<ul style="list-style-type: none">← נציגי השירות ידריך אתכם בביצוע הרשמה לקבלת SMS על פרסום מכרזי מקרקעין● קבלת מידע על פרסומים<ul style="list-style-type: none">← של מכרזי מקרקעין פעילים ותוצאות מכרזי מקרקעין	<p>מוקד טלפון מאויש 03-9533333 /*5575</p> <p>ימים א' עד ה' מ- 8:00 עד 19:00 יום ו' מ- 8:00 עד 12:00</p>
--	--