

## מכרז מקוון

### רשות מקרקעי ישראל – מרחב עסקי דרום

מכרז מקוון למגרש בלתי מסוים  
הזמנה לקבלת הצעות לחכירת 288 מגרשים לבנייה נמוכה/צמודת קרקע  
(סה"כ 288 יח"ד)  
בשכונת רקפות, באר שבע  
המכרז מיועד לבני מקום בלבד

**היישוב:** באר שבע, רקפות

**הצעות לרכישת זכויות:** חכירה

**ייעוד:** בנייה נמוכה/צמודת קרקע

**מספר יחידות דיור:** 288

**לוח זמנים למכרז:** מועד אחרון להגשת הצעות: 24/10/2022

(הגשת ההצעה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת באתר רמ"י בלבד).

מכרז מקוון מספר בש/210/2022

## 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 הזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית ולבצע את תהליך 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 לדין 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, לרבות עדכונים והודעות לזוכים לאחר סגירת המכרז.

מכרז מקוון למגרש בלתי מסוים  
הזמנה לקבלת הצעות לחכירת 288 מגרשים לבנייה נמוכה/צמודת קרקע  
(סה"כ 288 יח"ד)  
בשכונת רקפות, באר שבע

המכרז מיועד לבני מקום בלבד

תוכן סעיפי המכרז: בש/2022/210

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 עיריית באר שבע (הרשות המקומית)	<u>נספח ג'1</u>
מכתב תאגיד המים והביוב	<u>נספח ג'2</u>
נוסח תצהיר ואישור "חייל מילואים" + דוגמא לאישור מילואים פעיל	<u>נספח ד'</u>
תקנון התכנית	<u>נספח ה'</u>
תשריט המגרשים	<u>נספח ו'</u>
אישור תושבות אשר ייחתם על ידי הרשות המקומית	נספח ז'
דוגמא לנוסח תמצית רישום מורחבת ממרשם האוכלוסין	נספח ח'
מכתב רשות העתיקות	נספח ט'

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 בזאת 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"):

**1. פרטי המתחמים / המגרשים**

מגרש	גוש	חלקה	שטח במ"ר בערך	מספר יח"ד	מחיר מינימום בש"ח (לא כולל מע"מ)	גובה פיקדון לקיום הצעה בש"ח	הוצאות פיתוח למשרד בש"ח כולל מע"מ
4258	38758	24	646	1	88,200	53,000	863,099
4260	38758	26	646	1	88,200	53,000	863,099
4262	38758	28	646	1	88,200	53,000	863,099
4264	38758	30	567	1	88,200	53,000	780,172
4266	38758	32	567	1	88,200	53,000	780,173
4268	38758	34	532	1	88,200	53,000	742,667
4270	38758	36	541	1	88,200	53,000	752,615
4273	38758	39	567	1	88,200	53,000	780,123
4275	38758	41	611	1	88,200	53,000	825,081
4277	38758	43	647	1	88,200	53,000	929,332
4281	38758	47	638	1	88,200	53,000	855,359
4283	38758	49	639	1	88,200	53,000	855,359
4285	38758	51	693	1	88,200	53,000	912,385
4287	38758	53	502	1	88,200	53,000	711,027
4291	38758	57	441	1	88,200	53,000	667,180
4293	38758	59	383	1	88,200	53,000	598,229
4295	38758	61	458	1	88,200	53,000	679,104
4299	38758	65	419	1	88,200	53,000	637,464
4300	38758	66	420	1	88,200	53,000	638,647
4303	38758	69	415	1	88,200	53,000	634,986
4304	38758	70	425	1	88,200	53,000	642,138
4306	38758	72	411	1	88,200	53,000	632,252
4307	38758	73	411	1	88,200	53,000	631,974
4309	38758	75	442	1	88,200	53,000	667,650
4311	38758	77	712	1	88,200	53,000	928,340
4313	38758	79	605	1	88,200	53,000	820,149
4314	38758	80	522	1	88,200	53,000	732,148
4316	38758	82	463	1	88,200	53,000	682,470

965,422	53,000	88,200	1	764	84	38758	4318
844,090	53,000	88,200	1	628	86	38758	4320
745,529	53,000	88,200	1	535	88	38758	4322
789,175	53,000	88,200	1	576	90	38758	4324
788,467	53,000	88,200	1	575	63	38761	4808
632,463	53,000	88,200	1	414	65	38761	4810
666,373	53,000	88,200	1	440	68	38761	4813
635,282	53,000	88,200	1	416	70	38761	4815
700,164	53,000	88,200	1	488	72	38761	4817
658,487	53,000	88,200	1	429	76	38761	4821
671,920	53,000	88,200	1	448	78	38761	4823
679,881	53,000	88,200	1	459	80	38761	4825
676,959	53,000	88,200	1	455	82	38761	4827
625,675	53,000	88,200	1	488	84	38761	4829
636,223	53,000	88,200	1	408	85	38761	4830
661,470	53,000	88,200	1	425	87	38761	4832
667,387	53,000	88,200	1	441	89	38761	4834
688,386	53,000	88,200	1	471	91	38761	4836
673,696	53,000	88,200	1	450	93	38761	4838
761,205	53,000	88,200	1	549	95	38761	4840
692,429	53,000	88,200	1	477	97	38761	4842
671,634	53,000	88,200	1	447	99	38761	4844
674,216	53,000	88,200	1	451	101	38761	4846
662,187	53,000	88,200	1	434	103	38761	4848
636,596	53,000	88,200	1	418	105	38761	4850
665,718	53,000	88,200	1	439	107	38761	4852
661,182	53,000	88,200	1	433	109	38761	4854
700,407	53,000	88,200	1	488	111	38761	4856
708,695	53,000	88,200	1	500	115	38761	4860
683,264	53,000	88,200	1	464	118	38761	4863
700,616	53,000	88,200	1	488	120	38761	4865
583,942	53,000	88,200	1	371	122	38761	4867
691,939	53,000	88,200	1	476	126	38761	4871
616,699	53,000	88,200	1	399	128	38761	4873
851,134	53,000	88,200	1	631	131	38761	4876
666,287	53,000	88,200	1	440	135	38761	4880
747,498	53,000	88,200	1	537	137	38761	4882
775,886	53,000	88,200	1	563	139	38761	4884
715,793	53,000	88,200	1	507	142	38761	4887
665,758	53,000	88,200	1	439	147	38761	4892
704,170	53,000	88,200	1	493	149	38761	4894
723,826	53,000	88,200	1	514	151	38761	4896

780,566	53,000	88,200	1	568	153	38761	4898
705,104	53,000	88,200	1	495	157	38761	4902
712,842	53,000	88,200	1	504	159	38761	4904
777,196	53,000	88,200	1	565	161	38761	4906
667,843	53,000	88,200	1	442	164	38761	4909
592,536	53,000	88,200	1	378	166	38761	4911
596,202	53,000	88,200	1	381	168	38761	4913
698,293	53,000	88,200	1	485	170	38761	4915
797,043	53,000	88,200	1	583	173	38761	4918
568,685	53,000	88,200	1	357	174	38761	4919
602,300	53,000	88,200	1	387	176	38761	4921
733,552	53,000	88,200	1	525	179	38761	4924
779,323	53,000	88,200	1	567	182	38761	4927
626,945	53,000	88,200	1	409	184	38761	4929
692,463	53,000	88,200	1	477	186	38761	4931
727,924	53,000	88,200	1	518	189	38761	4934
674,924	53,000	88,200	1	452	193	38761	4938
657,221	53,000	88,200	1	427	60	38762	4941
691,331	53,000	88,200	1	475	62	38762	4943
680,507	53,000	88,200	1	460	64	38762	4945
837,355	53,000	88,200	1	621	68	38762	4949
855,946	53,000	88,200	1	639	70	38762	4951
894,306	53,000	88,200	1	675	72	38762	4953
665,375	53,000	88,200	1	439	77	38762	4958
765,942	53,000	88,200	1	554	79	38762	4960
1,012,184	53,000	88,200	1	830	81	38762	4962
778,615	53,000	88,200	1	566	85	38762	4966
678,483	53,000	88,200	1	457	87	38762	4968
634,103	53,000	88,200	1	415	88	38762	4969
674,924	53,000	88,200	1	452	91	38762	4972
699,709	53,000	88,200	1	487	93	38762	4974
681,297	53,000	88,200	1	461	95	38762	4976
681,327	53,000	88,200	1	461	97	38762	4978
598,229	53,000	88,200	1	383	4	38621	4981
673,508	53,000	88,200	1	450	4	38621	4982
658,250	53,000	88,200	1	428	4	38621	4984
613,710	53,000	88,200	1	397	4	38621	4986
676,524	53,000	88,200	1	454	4	38621	4988
695,460	53,000	88,200	1	481	4	38621	4992
634,111	53,000	88,200	1	415	101	38762	4994
690,370	53,000	88,200	1	474	103	38762	4996
634,111	53,000	88,200	1	415	105	38762	4998



700,217	53,000	88,200	1	488	107	38762	5000
720,184	53,000	88,200	1	511	110	38762	5003
686,963	53,000	88,200	1	469	112	38762	5005
729,328	53,000	88,200	1	519	114	38762	5007
776,503	53,000	88,200	1	564	119	38762	5012
756,785	53,000	88,200	1	545	121	38762	5014
753,269	53,000	88,200	1	542	123	38762	5016
916,313	53,000	88,200	1	697	125	38762	5018
809,471	53,000	88,200	1	595	130	38762	5023
747,404	53,000	88,200	1	537	132	38762	5025
656,212	53,000	88,200	1	426	133	38762	5026
769,988	53,000	88,200	1	558	136	38762	5029
780,727	53,000	88,200	1	568	138	38762	5031
745,150	53,000	88,200	1	534	142	38762	5035
833,322	53,000	88,200	1	618	144	38762	5037
802,556	53,000	88,200	1	589	146	38762	5039
792,691	53,000	88,200	1	579	148	38762	5041
					4	38621	
808,216	53,000	88,200	1	594	4	38621	5043
809,588	53,000	88,200	1	595	4	38621	5045
782,631	53,000	88,200	1	570	4	38621	5047
822,261	53,000	88,200	1	607	4	38621	5048
908,755	53,000	88,200	1	689	4	38621	5050
806,555	53,000	88,200	1	593	4	38621	5052
754,557	53,000	88,200	1	543	150	38762	5055
818,745	53,000	88,200	1	604	152	38762	5057
820,286	53,000	88,200	1	605	154	38762	5059
706,269	53,000	88,200	1	496	157	38762	5062
694,752	53,000	88,200	1	480	158	38762	5063
698,434	53,000	88,200	1	485	161	38762	5066
708,915	53,000	88,200	1	500	163	38762	5068
792,793	53,000	88,200	1	579	165	38762	5070
843,382	53,000	88,200	1	627	167	38762	5072
776,503	53,000	88,200	1	564	169	38762	5074
818,745	53,000	88,200	1	604	170	38762	5075
907,198	53,000	88,200	1	688	172	38762	5077
1,002,270	53,000	88,200	1	816	175	38762	5080
834,238	53,000	88,200	1	619	176	38762	5081
727,679	53,000	88,200	1	518	178	38762	5083
772,278	53,000	88,200	1	560	181	38762	5086
576,425	53,000	88,200	1	364	4	38621	5088
767,074	53,000	88,200	1	555	4	38621	5092

694,044	53,000	88,200	1	479	4	38621	5094
662,886	53,000	88,200	1	435	4	38621	5096
673,654	53,000	88,200	1	450	4	38621	5098
847,606	53,000	88,200	1	631	4	38621	5100
720,184	53,000	88,200	1	511	4	38621	5102
583,139	53,000	88,200	1	370	4	38621	5106
594,714	53,000	88,200	1	380	188	38762	5109
573,605	53,000	88,200	1	361	190	38762	5111
725,955	53,000	88,200	1	516	193	38762	5114
604,772	53,000	88,200	1	389	195	38762	5116
568,490	53,000	88,200	1	357	197	38762	5118
820,857	53,000	88,200	1	606	199	38762	5120
721,162	53,000	88,200	1	511	200	38762	5121
615,822	53,000	88,200	1	399	202	38762	5123
594,525	53,000	88,200	1	380	204	38762	5125
631,733	53,000	88,200	1	413	206	38762	5127
596,569	53,000	88,200	1	382	208	38762	5129
669,996	53,000	88,200	1	445	210	38762	5131
663,519	53,000	88,200	1	436	213	38762	5134
680,319	53,000	88,200	1	460	215	38762	5136
680,320	53,000	88,200	1	460	217	38762	5138
698,293	53,000	88,200	1	485	219	38762	5140
630,595	53,000	88,200	1	412	221	38762	5142
678,465	53,000	88,200	1	457	222	38762	5143
570,337	53,000	88,200	1	358	225	38762	5146
571,493	53,000	88,200	1	359	227	38762	5148
605,714	53,000	88,200	1	390	231	38762	5152
761,337	53,000	88,200	1	549	233	38762	5154
785,758	53,000	88,200	1	573	234	38762	5155
707,520	53,000	88,200	1	498	237	38762	5158
673,133	53,000	88,200	1	449	239	38762	5160
729,328	53,000	88,200	1	519	4	38621	5162
723,712	53,000	88,200	1	514	241	38762	5164
768,054	53,000	88,200	1	556	4	38621	5166
970,195	53,000	88,200	1	771	243	38762	5168
945,303	53,000	88,200	1	736	244	38762	5169
699,709	53,000	88,200	1	487	246	38762	5171
690,503	53,000	88,200	1	474	248	38762	5173
684,838	53,000	88,200	1	466	4	38621	5175
684,556	53,000	88,200	1	466	4	38621	5177
727,924	53,000	88,200	1	518	252	38762	5180
738,485	53,000	88,200	1	528	254	38762	5182

					4	38621	
744,821	53,000	88,200	1	534	4	38621	5184
658,637	53,000	88,200	1	429	256	38762	5186
707,412	53,000	88,200	1	498	257	38762	5187
1,019,973	53,000	88,200	1	841	259	38762	5189
814,078	53,000	88,200	1	599	261	38762	5191
567,683	53,000	88,200	1	356	263	38762	5193
640,472	53,000	88,200	1	423	265	38762	5195
682,091	53,000	88,200	1	462	268	38762	5198
732,354	53,000	88,200	1	522	270	38762	5200
713,781	53,000	88,200	1	505	272	38762	5202
695,966	53,000	88,200	1	482	275	38762	5205
789,352	53,000	88,200	1	576	278	38762	5208
674,206	53,000	88,200	1	451	282	38762	5212
641,028	53,000	88,200	1	424	284	38762	5214
752,284	53,000	88,200	1	541	285	38762	5215
723,747	53,000	88,200	1	514	287	38762	5217
703,958	53,000	88,200	1	493	290	38762	5220
709,623	53,000	88,200	1	501	292	38762	5222
709,623	53,000	88,200	1	501	294	38762	5224
734,688	53,000	88,200	1	525	296	38762	5226
681,963	53,000	88,200	1	462	298	38762	5228
726,110	53,000	88,200	1	516	302	38762	5232
784,529	53,000	88,200	1	571	304	38762	5234
772,092	53,000	88,200	1	560	306	38762	5236
1,062,951	53,000	88,200	1	902	4	38621	5238
674,216	53,000	88,200	1	451	4	38621	5240
674,216	53,000	88,200	1	451	4	38621	5242
674,924	53,000	88,200	1	452	4	38621	5244
641,180	53,000	88,200	1	424	4	38621	5247
744,558	53,000	88,200	1	534	4	38621	5249
726,154	53,000	88,200	1	516	4	38621	5251
573,844	53,000	88,200	1	361	4	38621	5253
694,299	53,000	88,200	1	479	4	38621	5255
749,753	53,000	88,200	1	539	4	38621	5257
730,036	53,000	88,200	1	520	4	38621	5259
729,853	53,000	88,200	1	520	4	38621	5262
761,745	53,000	88,200	1	550	4	38621	5264
696,169	53,000	88,200	1	482	4	38621	5267
745,005	53,000	88,200	1	534	4	38621	5269
777,031	53,000	88,200	1	565	4	38621	5271
758,380	53,000	88,200	1	547	310	38762	5276

739,193	53,000	88,200	1	529	312	38762	5278
770,874	53,000	88,200	1	559	314	38762	5280
745,529	53,000	88,200	1	535	316	38762	5282
734,938	53,000	88,200	1	525	320	38762	5286
740,265	53,000	88,200	1	530	322	38762	5288
944,911	53,000	88,200	1	735	334	38762	5304
814,727	53,000	88,200	1	600	335	38762	5305
814,520	53,000	88,200	1	600	339	38762	5309
					4	38621	
813,812	53,000	88,200	1	599	4	38621	5311
757,493	53,000	88,200	1	546	4	38621	5312
692,154	53,000	88,200	1	476	4	38621	5313
716,655	53,000	88,200	1	507	4	38621	5314
566,822	53,000	88,200	1	355	4	38621	5315
571,105	53,000	88,200	1	359	4	38621	5317
621,450	53,000	88,200	1	404	4	38621	5318
581,710	53,000	88,200	1	369	4	38621	5319
663,414	53,000	88,200	1	436	4	38621	5320
628,263	53,000	88,200	1	410	4	38621	5321
692,857	53,000	88,200	1	477	4	38621	5322
700,482	53,000	88,200	1	488	4	38621	5323
695,316	53,000	88,200	1	481	4	38621	5324
677,168	53,000	88,200	1	455	4	38621	5325
661,470	53,000	88,200	1	433	4	38621	5326
682,714	53,000	88,200	1	463	4	38621	5327
743,960	53,000	88,200	1	533	4	38621	5328
711,735	53,000	88,200	1	503	4	38621	5329
747,179	53,000	88,200	1	536	4	38621	5330
721,121	53,000	88,200	1	511	4	38621	5331
672,092	53,000	88,200	1	448	4	38621	5332
829,411	53,000	88,200	1	614	4	38621	5333
810,267	53,000	88,200	1	596	4	38621	5334
658,258	53,000	88,200	1	428	4	38621	5335
600,241	53,000	88,200	1	385	4	38621	5336
635,515	53,000	88,200	1	416	4	38621	5337
703,250	53,000	88,200	1	492	4	38621	5338
784,951	53,000	88,200	1	572	4	38621	5339
773,159	53,000	88,200	1	561	4	38621	5340
787,771	53,000	88,200	1	575	4	38621	5341
698,293	53,000	88,200	1	485	4	38621	5342
672,800	53,000	88,200	1	443	4	38621	5343
741,305	53,000	88,200	1	531	4	38621	5344

781,435	53,000	88,200	1	569	4	38621	5345
744,113	53,000	88,200	1	533	4	38621	5346
586,973	53,000	88,200	1	373	4	38621	5348
789,175	53,000	88,200	1	576	4	38621	5349
769,917	53,000	88,200	1	558	340	38762	5350
837,971	53,000	88,200	1	622	342	38762	5352
778,146	53,000	88,200	1	565	343	38762	5353
					4	38621	
700,417	53,000	88,200	1	488	4	38621	5354
708,915	53,000	88,200	1	500	4	38621	5355
742,709	53,000	88,200	1	532	4	38621	5356
775,794	53,000	88,200	1	563	4	38621	5357

### לא תתקבלנה הצעות מתחת למחיר המינימום.

מציע אשר הגיש הצעתו למכרז זה (בש/2022/210) רשאי להגיש הצעה למכרז הנוסף שמספרו 135/2022/בש, **ככל שהמציע יעמוד בתנאי המכרז**, ואולם בכל מקרה יוכל לבחור **רק מגרש אחד** מבין המכרזים האמורים לעיל. לאחר שבחר הזוכה מגרש באחד מהמכרזים, תראה רמ"י את זכיותו הנוספת (ככל וקיימת) כבטלה.

יובהר למען הסר ספק, כי רמ"י אינה מתחייבת לסדר ההכרזה על הזוכים במכרזים האמורים ועל מועדי בחירת המגרשים בכל אחד מהמכרזים ועל הזוכה לשקלל את כל הנתונים, הסיכויים והסיכונים הנובעים מהאמור לעיל.

המציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה כלפי רמ"י בעניין זה

## 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: תמ"ל/1016 (להלן "תכנית" או "תב"ע")

ייעוד המגרשים הוא: מגורים א'.

- 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 שניתנו 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 להשבחה מאת הרשות.

**2.1.4.** בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון הגורם (לפי קביעת רמ"י) להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח, והוצאות פיתוח נוספות, לרמ"י 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 מלא 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 היתרי בניה. על המציע לעיין היטב בהוראות התכנית, ולבדוק את כל הדרוש בדיקה, לרבות התנאים לקבלת היתרי 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.

**2.1.9.** 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.

**2.1.10.** 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.

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

**2.1.12.** 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.

**2.1.13.** פירוט ממצאים -

ידוע לחוכר כי בחלק מהמגרשים עובר כביש אספלט, קיימים עודפי חפירה ו /או פסולת ואלו יפוננו במסגרת עבודות הפיתוח על ידי החברה המפתחת בטרם מסירת המגרש.

**2.1.9** מובהר כי פירוט מצב המתחמים לרבות המטרדים והמפגעים שפורטו לעיל מובאים למיטב הידיעה, ובגין האמור לא יבוא הזוכה בכל טענה ו /או דרישה ו /או תביעה כלפי רמ"י אין באמור להוות פירוט כל המטרדים ו /או המפגעים ו /או כל מידע אחר בקשר למתחמים.

**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, יישא 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 ההצלה וכיוצ"ב יהיו, כפי שייקבעו ע"י רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח-1978 (להלן: "חוק העתיקות"), הוראות התכנית ועל-פי כל דין.

**2.1.11.2** הזוכה מתחייב לפעול על-פי חוק העתיקות ולבצע בין היתר חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבנייה על חשבונו, 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 הזנתו 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 חשבונו של הזוכה.

**2.1.11.8** ידוע למציע כי חלק מהמגשים נשוא המכרז הוכרזו כאתר עתיקות כמפורט במכתב רשות העתיקות המצורף כנספח ט' לחוברת המכרז.

**2.1.11.9** הזוכה מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהייה 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.



3.1. 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.

על המציע לבחור בעת הגשת הצעתו את קבוצת המגרשים אליה הוא מגיש הצעה.

מציע אשר הגיש הצעתו למכרז זה (בש/2022/210) רשאי להגיש הצעה למכרז הנוסף שמספרו 135/2022/בש, ככל שהמציע יעמוד בתנאי המכרז, ואולם בכל מקרה יוכל לבחור רק מגרש אחד מבין המכרזים האמורים לעיל. לאחר שבחר הזוכה מגרש באחד מהמכרזים, תראה רמ"י את זכייתו הנוספת (ככל וקיימת) כבטלה.

יובהר למען הסר ספק, כי רמ"י אינה מתחייבת לסדר ההכרזה על הזוכים במכרזים האמורים ועל מועדי בחירת המגרשים בכל אחד מהמכרזים ועל הזוכה לשקלל את כל הנתונים, הסיכויים והסיכונים הנובעים מהאמור לעיל.

עם בחירת המגרש על ידי הזוכה, יתר ההצעות במכרזים כאמור בסעיף זה אשר בגינם הוגשה הצעה על ידי הזוכה ייפסלו, וזאת אף אם היו צריכות להיחשב כזכות ואף אם הוגשו בשיתוף עם מציע נוסף.

המציע לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה בגין זכייתו באחד המגרשים אשר יקבע על ידי ועדת המכרזים ולא במגרש אחר מבין כלל המגרשים אליו הגיש הצעה.

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 יחידי 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.

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 העונה על הגדרת בני מקום בלבד (להלן: המציעים)

### בני המקום:

אזרחי ישראל, בעלי תעודת זהות ישראלית או תושבי ישראל, בני המקום. לעניין זה "בן מקום":

מי שהוא או בן זוגו אשר מקום מגוריו הקבוע ב-3 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 07.07.2019) הינו באר שבע ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת ממרשם האוכלוסין.

או

מי שהוא או בן זוגו, מקום מגוריו הקבוע ב-4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 07.07.2012) הינו באר שבע ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת ממרשם האוכלוסין.

יובהר, כי אם רק אחד מבני הזוג עונה על הגדרת בן מקום, הרי שבן הזוג שאינו בן מקום לא יוכל להגיש הצעה בלי בן/בת הזוג שעונה על הגדרת בן מקום.

כאמור, לכל הצעה שתוגש למכרז, יצורף אישור הרשות המקומית (אישור תושבות) ו/או תמצית רישום מורחבת ממרשם האוכלוסין.

אישור תושבות - יש להחתים את מורשי החתימה ברשות המקומית ע"ג אישור תושבות המצ"ב כנספח ז' לחוברת המכרז.

תמצית רישום – תמצית רישום מורחבת בלבד (מופקת ע"י רשות האוכלוסין וההגירה במשרד הפנים), דוגמא לנוסח תמצית רישום ממרשם האוכלוסין מצ"ב כנספח ח' לחוברת המכרז.

במכרז זה לא רשאים להשתתף תאגידיים, לרבות חברות, עמותות, אגודות שיתופיות וכיו'.  
יחיד שבבעלותו 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 שהמציע הינו זר כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, תהיה ההתקשרות עמו כפופה לכללים בדבר הקצאת הקרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960. הצעה כאמור תוגש באמצעות מיופה 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 המציע 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, תיבחן בהתאם לאמור בפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).

עוד יובהר כי ידוע לזוכה ומוסכם על ידו כי לוחות הזמנים המפורטים בחוברת המכרז ובהסכם החכירה הם תנאים מהותיים. בהתאם לכך, במקרה של אי עמידה בזמנים, שומרת רמ"י על זכותה לבטל את העיסקה ולהעמיד את המגרש לשיווק חוזר. הביטול, לרבות החזר הכספים יבוצע, הכל בהתאם ובכפוף להחלטות המועצה ונהלי הרשות כפי שיהיו באותה עת.

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

ידוע למציע 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 מקרקע 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 בספריה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת האזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצעה ע"י הזוכה בלשכת רישום המקרקעין.

#### 4.3. מגבלות על העברת זכויות

העברת זכויות מותנית בהסכמת רשות מקרקעי ישראל מראש ובכתב, בין היתר, בהתאם לסעיף 5.4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל על עדכוניו.

בהתאם לסעיף 5.4.8 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל הרשות תאפשר העברת זכויות ללא שתיגבה תמורה נוספת בחלוף 5 שנים ממועד סיום בנייה (סיום בניית שלד וגג). העברת זכויות לפני המועד הנזכר, תתבצע בהתאם להוראות סעיף 5.4.8 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ולנהלי רמ"י.

יובהר, כי אין באמור לכדי לגרוע מתנאים או חיובים אחרים הקבועים בהסכם ו/או תנאי המכרז.

#### 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 הפיקדון 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 בתנאים להלן, יש לצרף באמצעות מערכת המכרזים המקוונת בסריקה אישור מתאים מאת צה"ל וכן תצהיר בנוסח המצורף (מוקד מילואים 1111):

- חלופה א - חייל, אשר נמנה לרבות בעבר, 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 לרבות בעבר, 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.
- קבלת ההנחה מותנת בכך שבמועד אישור העסקה לא חלפו 6 שנים מיום שחרור חייל המילואים הפעיל משירות מילואים בצה"ל.
- 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 ייחתם 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, ייחשבו 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 ישנתנה 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 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 בחירת המגרש
- 5.2.1.3.** ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 יום מיום בחירת המגרש את התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות

רשאית לחלט את הפקדון (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 למשרד

עבודות הפיתוח הכללי יבוצעו ע"י עיריית באר שבע (להלן: "הרשות המקומית"), כמפורט בהסכם הגג עליו חתמה הרשות המקומית עם מדינת ישראל. הכל באחריותה הבלעדית של הרשות המקומית עבור המשרד.

הזוכה ישלם למשרד תוך 90 יום מיום בחירת המגרש הוצאות פיתוח עבור פיתוח כללי שבוצע ו/או יבוצעו על ידי רשות המקומית (להלן: "סה"כ הוצאות פיתוח למשרד כולל מע"מ") כמפורט בטבלה שבסעיף 1 לעיל.

סה"כ התשלום למשרד צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש 02/2022 (להלן: "מדד הבסיס") וישולם על ידי הזוכה בצרוף הפרשי הצמדה מהמדד הבסיסי ועד המדד האחרון שיהיה ידוע במועד בחירת המגרש. 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 בחירת המגרש את מלוא התמורה בגין סה"כ תשלום למשרד, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה רמ"י רשאית לחלט את הפיקדון 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 כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע להקמת מוסדות ציבור ומיקומם לרבות איכות ורמת הפיתוח, וכן בגין שדרוג התשתיות בשכונות הוותיקות, הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הרשות בעניין זה.

#### 5.3.1 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 בחירת המגרש.

5.3.1.2. יודגש כי אם בתום 90 יום מיום בחירת המגרש, לא יתקבל מלוא הסכום עבור סה"כ הוצאות הפיתוח למשרד ותפקע זכותו של הזוכה במכרז.

### 5.3.6 הסדרת התחייבות כלפי הגורם המפתח:

5.3.6.1 תוך ולא יאוחר מ- 90 יום ממועד בחירת המגרשים, על הזוכה במכרז לגשת לרשות המקומית באמצעות החברה הכלכלית שכתובתה ברחוב : גרשון דובנבויים 29 באר שבע טל': 08-6464963 ( איש קשר : ליטל ) בתאום מראש, ולהסדיר את כל ההתחייבויות החלות על הזוכה במכרז כלפי הרשות המקומית ומשרד הבינוי והשיכון, לרבות הפקדת ערבות וחתימה על חוזה התשתיות.

5.3.6.2 מובהר כי תנאי מוקדם לחתימת חוזה חכירה עם רמ"י מותנה, בין היתר, בקבלת אישור בכתב מהמשרד בנוסח המצורף לחוזה התשתיות.

5.3.6.3 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 והמשרד, לרבות הפקדת ערבות בנקאית ושילם לרמ"י את התמורה עבור הקרקע, את סה"כ הוצאות הפיתוח למשרד, הפקיד ערבות כמפורט בהסכם השתיות 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.

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

5.3.6.5 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.

### 5.3.7 החזר הוצאות הפיתוח לזוכה בעקבות ביטול עסקה:

5.3.7.1 אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכיינו 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.

5.3.7.2 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), הזוכה יהיה פטור מתשלום היטלים וישלם אגרת בנייה בלבד, לרשות המקומית בהתאם להסכם הגג עליו חתומים עיריית באר שבע, משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון

**5.4.6.** עבודות המים והביוב יבוצעו על ידי תאגיד המים "מי שבע" ובגין יגבה התאגיד 96% מדמי הקמה.

▪ מכתב תאגיד המים, מצ"ב **כנספח ג'- 2** לחוברת המכרז.

**5.4.7.** באחריות המציע לבדוק ברשות המקומית ובתאגיד המים והביוב כל נתון רלוונטי בעניין אגרות, היטלי פיתוח ודמי הקמה, לרבות קיומם של חובות קודמים. מובהר כי הזוכה שא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המתחם/ים נשוא מכרז זה, לרבות חובות עבר לרשות המקומית ותאגיד המים בגין פיתוח שבוצע טרם פרסום מכרז זה, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי העזר העירוניים, בכפוף לאמור לעיל. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

**5.4.8.** בכל מקרה שבו תתקבל דרישה על פי דין מאת הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב לתשלום הוצאות פיתוח, דמי הקמה, היטלים ו/או אגרות בגין המתחם/ים / המגרשים נשוא המכרז, מתחייב הזוכה לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה לשלמם.

## **6. הגשת ההצעה, 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.** אישור תושב בהתאם להוראות סעיף 3.1.1 לעיל.

**6.2.4.** 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, ישא 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 תעדכן 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 תעדכן 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 **24/10/2022** בשעה 12:00 בצהרים (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 24/3/2023 (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 הצעות, 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.

יובהר כי הרשות תחתום על חוזה חכירה אחד במשותף עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם. ( לדוגמה : אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על חוזה חכירה עם הרשות, עליהם לכלול את פרטי שניהם וחתימותיהם בטופס זה במערכת המכרזים המקוונת).

## 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 ( טבלה א' ) (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 מיד לאחר הזכייה במכרז.

## 6. הכרזת הזכיות 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 הזכיות 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") במכתב רשום על זכייתו במכרז ועל כך שהוא יוזמן על ידי המרחב הרלוונטי לבוא ולבחור מגרש עפ"י סדר הקדימות שיצוין במכתב זה. סדר הקדימות של הזכיות יקבע ע"י ועדת המכרזים שתיתן מספר זכיה לכל זוכה בהתאם לדירוג ההצעות, מההצעה הגבוהה ביותר לנמוכה. למען הסר ספק – מספר הזכיה הינו אישי ואינו ניתן להעברה, לרבות החלפת מספרי זכיה בין הזכיות 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 הזהות 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 הזכיות, 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 הזכיות שנקבע על ידי ועדת המכרזים ומספר זכיה שניתן לכל זוכה, מההצעה הגבוהה ביותר לנמוכה. דהיינו, בעל ההצעה הגבוהה ביותר יהיה ראשי לבחור כזוכה ראשון את המגרש שהוא מעוניין בו, בעל ההצעה השנייה בגובה יהיה ראשי 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 מהזכיות יותרו על זכייתם, **מספר המציעים הנוספים שיוזמנו יהיה בהתאם לשיקול דעתה של הרשות**. בכל מקרה, לאחר שיבחרו כל **288** 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 הזכיות 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 יותרו מגרשים לבחירה כאמור, לא יוכרו למציעים אלו זכויות מכח מכרז זה, בדרך כלשהי. יובהר לזכיות כי ככל שבעל זכות לבחירת מגרש, יותר 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 נוטריוני 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 יכול להשתתף בבחירת המגרש בשמו ועבור בן זוגו ובלבד ששני בני הזוג הגישו הצעה במשותף וכי במעמד הבחירה יציג בן הזוג הנוכח תעודת זהות של בן הזוג שנעדר, במקרה זה תראה רמ"י בן הזוג הנוכח מיופה כוח של בן הזוג הנעדר שנרשם עמו כאמור, ובני הזוג לא יבואו בכל טענה ו/ או דרישה ו/ או תביעה בקשר עם האמור כלפי רמ"י.

**8.9.** זוכה שהוזמן לבחירת מגרש עפ"י מספר זכייתו ולא יהיה נוכח בעת שהגיע תורו לבחור מגרש מסיבה כלשהי, לרבות הגעה ללא המחאה בנקאית כנדרש ומסמכי חובה 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 יחתם 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 בחירת במגרש.

- 9.1.4. הזוכה, הסדיר את כל התחייבויותיו כלפי הרשות המקומית והמשרד במועד, לרבות המצאת חוזה תשתיות חתום והמצאת הערבות. על הזוכה להמציא לרמ"י אישור המשרד על הסדרת התחייבויותיו כאמור. (ככול ונידרש על פי תנאי מכרז זה חתימה על הסכם לביצוע תשתיות).
- 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 (הפיקדון) 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.

## 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 (פיקדון) 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/זכייה.
- תקנה 16 ב(ב): "ועדת המכרזים תהיה רשאית להורות על חילוט ערבות מכרז של מציע, כולה או חלקה, אחרי שנתנה לו הזדמנות להשמיע את טענותיו, אם התקיים בו אחד מאלה:
- 10.1.1. הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות 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 (פיקדון) לקיום ההצעה כאמור לעיל, כדי למצות ו/או לגרוע מכל סעד זכות 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 חופשייה 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.
- במוחכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממועד חתימת הרשות על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה על שמו, בלשכת רישום המקרקעין, תהא הרשות פטורה מלתת לחוכר ו/או לרוכשי היחידות ממנו כל שרות בגין המוחכר ו/או הזכויות בו, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.
3. החוכר מתחייב להכין ולהגיש למחכירה לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המוחכר, מפת מדידה של המוחכר ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבנייה האמורה (להלן: "התכניות" או "תכניות הבנייה").
4. החוכר מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי המחכירה ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המחכירה לתכניות הבניה.
5. החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד המועד להשלמת הבניה (\_\_\_\_\_).
6. במידה והמוחכר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (\_\_\_\_\_) את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבוננו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, וכן לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד זה.
- המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- החוכר מתחייב כי לאחר רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, החוכר ירשום את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. הפרה יסודית

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

11. אי-התאמה ופינוי מחזיקים

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

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

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

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

13. תשלום הוצאות פיתוח

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

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

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

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

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

1. תנאים מיוחדים:

---

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המזכירה:	החוכר:
שם.1	שם.1
תואר המשרה	מס' זיהוי
חתימה	חתימה
שם. 2	שם. 2
תואר המשרה	מס' זיהוי
חתימה	חתימה
חתימה	
שם.3	שם.3
	מס' זיהוי
	חתימה
שם.4	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" <sup>1</sup> – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט הקלאות או גידול בעלי חיים.
היתר העברת בעלות	2. ואלה סוגי העסקאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יחול עליהן:
	(1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), תשי"ג-1953;
	(2) העברת בעלות במקרקעי ישראל, לפי כללים שייקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לנפקדים הנמצאים בישראל או ליורשיהם הנמצאים בישראל, חמורת מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, תשי"ג-1950;
	(3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התחייבות שנתחייבו בה כדין או חבות שנוצרה כדין לגבי אותם מקרקעין לפני תחילת חוק היסוד;
	(4) העברת בעלות במקרקעי ישראל תוך חליפין במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל או כפיצוי בעד מקרקעין כאלה שהופקעו על פי חוק, ובלבד שלא תוחלף קרקע חקלאית בקרקע עירונית אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות;
	(5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך לישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; היתה ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת;
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	(6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקימת לישראל בשטח מקרקעין העולה על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת;
(תיקון מס' 1) תשס"ו-2006 (תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	(7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך המש שנים מתום התקופה הראשונה;
	ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.
הגבלה על הקניית או העברת של זכויות במקרקעין לזרים (תיקון מס' 3) תשע"א-2011	2א. (א) בסעיף זה – "זכויות במקרקעין" – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה בירדה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

\* טורסם ס"ח תש"ך מס' 312 מיום 29.7.1960 עמ' 56 (ה"ח תש"ך מס' 413 עמ' 34).

חוקן ס"ח תשס"ו מס' 2051 מיום 15.6.2006 עמ' 314 (ה"ח הממשלה תשס"ו מס' 236 עמ' 298) – תיקון מס' 1 בסעיף 12 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2006), תשס"ו-2006; תחילתו ביום 1.7.2006.

ס"ח תשס"ט מס' 2209 מיום 10.8.2009 עמ' 326 (ה"ח הממשלה תשס"ט מס' 436 עמ' 348, 314) – תיקון מס' 2 בסעיף 13 לחוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), תשס"ט-2009; תחילתו ביום 9.9.2009.

ס"ח תשע"א מס' 2291 מיום 5.4.2011 עמ' 754 (ה"ח הכנסת תשע"א מס' 359 עמ' 43) – תיקון מס' 3.



"זר" – כל אחד מאלה:

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;

(ב) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התש"י-1950;

(2) תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו אחד מהמנויים בפסקה (1);

(3) מי שפועל בעבור יחיד או תאגיד כאמור בפסקאות (1) או (2);

"חוק רשות מקרקעי ישראל" – חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960;

"יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;

"מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:

(1) איחוד, חבר או ארגון שנוסד בידי שתי מדינות לפחות, או בידי ארגונים שנוסדו בידי שתי מדינות לפחות;

(2) ארגון, רשות או נציגות של מדינה או של איחוד מדינות;

(3) ישות מדינית שאינה מדינה שקבע שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסה;

"מנהל רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;

"מקרקעי ישראל" – לרבות מקרקעין שזכות הבעלות בהם הוקנתה לפי חוק רשות מקרקעי

ישראל;

"שליטה" – כמשמעותה בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.

(ב) (1) לא יקנה ולא יעביר אדם זכויות במקרקעי ישראל לזר, בין בחמורה ובין שלא בחמורה, אלא לפי הוראות חוק זה;

(2) המבקש להקנות או להעביר זכויות במקרקעי ישראל לזר, יגיש בקשה לאישור ההקניה או ההעברה ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל;

(3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי לתת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעי ישראל לזר, על פי המלצה של ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התייעצות עם שר הביטחון ושר החוץ, ובהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש – גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב);

(4) בבואו להחליט בדבר מתן אישור כאמור בפסקה (3), יביא יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל בחשבון, בין השאר, שיקולים אלה:

(א) טובת הציבור וביטחון;

(ב) זיקתו של הזר לישראל, לרבות נחוניו האישיים, תקופות מגוריו בישראל וקרבה משפחתית שלו למי שאינו זר;

(ג) המטרה שלשמה הזר מבקש כי המקרקעין יקנו או יועברו לו;

(ד) היקף המקרקעין שנקנו בידי אותו זר או שהועברו לו, קודם למועד הבקשה;

(ה) חכונות המקרקעין המבוקשים, לרבות גודל השטח המבוקש, מקום המקרקעין וייעודם;

(5) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(3), מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי שהוא הסמיך לכך עובדי הרשות, רשאי לאשר הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לאחד מאלה:

(א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגורים אחת במקרקעין שיעודם 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 ושרי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות  
לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לענין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של  
זכויות במקרקעין לזרים, לענין זהות הגורמים שעמם יש להחייץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3),  
בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לענין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות  
להתייעצות ולענין המועדים למענה לבקשה.

שמירה מצוות שמיטה

ביצוע ותקנות  
(תיקון מס' 3)  
חש"א-2011

(תיקון מס' 3)  
חש"א-2011

משה ריין  
שר החקלאות

לוי אשכול  
שר האוצר

דוד בן-גוריון  
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי  
נשיא המדינה

הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן

# נספח ג'1

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

## הסכם תשתית

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ בשנת 2022

- ב י ן :**
1. עיריית באר שבע
  2. הועדה המקומית לתכנון ולבנייה באר שבע  
רחוב ככר מנחם 2  
באר שבע  
(להלן בהתאמה - "העירייה", "הועדה המקומית")
  3. מי שבע – תאגיד אזורי למים ולביוב בע"מ  
רחוב ההסתדרות 57  
באר שבע  
(להלן - "התאגיד")

### מצד אחד

- ל ב י ן :**
1. \_\_\_\_\_, ח.פ.
  2. \_\_\_\_\_, ח.פ.
  3. \_\_\_\_\_, ח.פ.
- טל': \_\_\_\_\_; פקס: \_\_\_\_\_  
באמצעות מורשי חתימה מטעמו/ה:  
1. \_\_\_\_\_, ת.ז.
2. \_\_\_\_\_, ת.ז.  
(להלן: "הרוכש")

### מצד שני

- הואיל:** והרוכש זכה במגרש / מגרשים מס' \_\_\_\_\_ במסגרת מכרז שמספרו \_\_\_\_\_ שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י");
- והואיל:** ובעקבות זכייתו במגרש, על הרוכש לחתום עם רמ"י על הסכם בגין רכישת הזכויות במגרש / מגרשים;
- והואיל:** ולצורך פיתוח המגרשים והקמתו של מבנים על גבו ואכלוסו, על ידי הרוכש, יש צורך בביצוע עבודות התשתית והפיתוח;
- והואיל:** ועבודות המים והביוב מבוצעות על ידי תאגיד המים והביוב מי שבע (להלן: "התאגיד"), אשר יגבה ישירות מהרוכש דמי הקמה בהתאם להוראות הדין הקיים;
- והואיל:** ויתר עבודות התשתית והפיתוח (למעט עבודות המים והביוב), חלות על העירייה, והרוכש והעירייה מעוניינים להתקשר ביניהם בהסכם זה, לפיו תבצע העירייה (באמצעות מנהלת הסכם הגג/חכ"ל) את עבודות הפיתוח והתקנת התשתיות במתחם, בתמורה לתשלומים שישלם הרוכש למשרד הבינוי והשיכון (להלן: "חוזה התשתית" ו"המשרד" בהתאמה);

**אי לכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

## מבוא ונספחים

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ויש לקראם כאחד.
2. נספחי הסכם זה, המהווים חלק בלתי נפרד ממנו, הינם:
  - א. נספח א' - תרשים המתחם – חלק מתשריט התוכנית.
  - ב. נספח ב' – מסמך פירוט העבודות והתשתיות.
  - ג. נספח ג' – לוח זמנים לביצוע עבודות.
  - ד. נספח ד' – נוסח הודעה בדבר סימון ומסירת המגרש.
  - ה. נספח ה' – נוסח אישור בדבר קבלת חזקה במגרש.
  - ו. נספח ו' - טבלת חיובי הפיתוח וחלוקת התשלומים.
  - ז. נספח ז' – נוסח ערבות בנקאית להבטחת קיום חוזה תשתית.
  - ח. נספח ח' – נוסח התחייבות לתשלום מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית (חל"ב).
  - ט. נספח ט' – הצהרת רוכש על פינוי פסולת.
  - י. נספח י' - אישור ביטוח העבודות- בניית מבנה בית דירות או פרויקט הכולל מספר בתים צמודי קרקע
  - יא. נספח יא - אישור ביטוח העבודות- הקמת צמוד קרקע בודד

## הגדרות

3. לעניין הסכם זה יוקנו למונחים הבאים המשמעויות כדלקמן:

”העירייה”	בעצמה או באמצעות מי מטעמה ;
”המתאם”	החברה הכלכלית לפיתוח באר שבע (באמצעות מנהלת הסכם הגג);
”התאגיד”	מי שבע תאגיד אזורי למים ולביוב בע"מ ;
”המכרז”-	מכרז מטעם רשות מקרקעי ישראל לשיווק מגרשים במתחם ;
”רמ"י”-	רשות מקרקעי ישראל ;
”המשרד”	משרד הבינוי והשיכון ;
”חוזה תשתית”	הסכם זה על נספחיו ;
”התשתיות”-	התשתיות הציבוריות המיועדות להיות מותקנות בחלק מהמתחם במסגרת עבודות הפיתוח הכוללות: מערכת כבישים ומדרכות, מערכות תיעול, מערכת



ביוב, מערכת הולכת מים, שטחים ציבוריים פתוחים ומגוננים; והכל כמפורט  
**בנספח ב'** להסכם; למען הסר ספק יובהר כי מערכות הביוב ומערכות הולכת  
המים מבוצעות באחריות התאגיד.

**"העבודות/**

**עבודות הפיתוח"** - העבודות שתבצע העירייה להתקנת התשתיות;

**"עבודות פיתוח**

**נוספות"** -

העבודות הנוספות שתבצע העירייה והכוללות, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים  
ועבודות ליישור מפלסי המגרשים כהגדרתן להלן;

**"עבודות ליישור**

**מפלסי המגרשים"** - עבודות המיועדות ליישור את מפלסי המגרשים לצורך הכשרתם לבנייה על גבם  
ו/או לצורך התקנתן של מערכות תשתית המיועדות לשמש אותן;

**"המהנדס"** - מהנדס העירייה או מי מטעמו שיוסמך על ידו לעניין הסכם זה או חלק ממנו.

**"המפקח"** - גורם שימונה כמפקח על ידי העירייה;

**"המתחם"** - חלק מתחום התכנית הידוע בלשכת רישום המקרקעין כ: \_\_\_\_\_

הידוע כפלח מס' \_\_\_\_\_ והמסומן בצבע שחור בנספח המצורף להסכם זה כנספח א'.

**"המגרשים"** - המגרשים בהם זכה הרוכש במסגרת המכרז ואשר הוא זכאי לרכוש בהם זכויות  
חכירה ולחתום מול רמ"י על הסכם חכירה, זאת בהתאם לשטחם ומיקומם על  
פי סימונם ותיאורם במסמכי המכרז;

**"התכנית"** - תכנית מספר \_\_\_\_\_ החלה על המתחם, כולל תשריט ותקנון.

**"חוזה הפיתוח/החכירה/ המכר"** - חוזה הפיתוח ו/או חוזה החכירה ו/או המכר בו התקשר הרוכש  
למול רמ"י בקשר להקמת המבנה;

**"דמי הקמה"** - תשלום חובה המשתלם לתאגיד בגין הקמה, פיתוח ושדרוג של מערכות מים  
ומערכות ביוב מכוחם ובמסגרתם של כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה  
למערכות מים ולמערכות ביוב), התשע"ה-2015 (להלן: **"כללי דמי הקמה"**).

**"הוצאות הפיתוח"** - סך הוצאות הפיתוח שיידרש הרוכש לשלם למשרד בגין ביצוע עבודות פיתוח  
כהגדרתן לעיל וכמפורט בטבלת חיובי הפיתוח.

**"טבלת חיובי הפיתוח"** - הטבלה המצורפת לנספח א' למכרז המקרקעין של רשות מקרקעי ישראל  
וכנספח ו' להסכם זה;

**"טופס 4"** - אישור התחברות למערכות המים והביוב לפי סעי' 157 א' לחוק התכנון והבנייה,  
תשכ"ה-1965;

**"מדד"** - מדד המחירים הכללי לצרכן או מדד תשומות הבנייה למגורים כפי שמתפרסם  
מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, לפי העניין וכפי שמצוין בהסכם;

**"מדד הבסיס"** - כמצוין בטבלת הוצאות הפיתוח שמפרסם רמ"י ו/או המשרד;

**עבודות הפיתוח**

.4

א. העירייה תבצע את עבודות הפיתוח במתחם והתאגיד יבצע את עבודות המים והביוב.

ב. העבודות כוללות את הרכיבים וסוגי העבודות המפורטים בנספח ב' להסכם ובכלל זה עבודות מים וביוב שיבוצעו במתחם ומחוצה לו על ידי התאגיד.

ג.

(1) העבודות תבוצענה על פי מפרטים ותכניות עבודה מפורטות שתערוך העירייה. התכניות תוכנה ותערכנה על פי הנחיותיו של מהנדס העירייה ותהיינה כפופות לאישורו.

(2) המהנדס יהא רשאי להורות על שינוי בתכנית או לאשר שינוי שכזה בכל עת, וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי. הוחל שינוי כאמור בתכניות ובמגרשים, תבוצענה העבודות בהתאם לשינוי זה.

ד.

מובהר בזאת למען הסר ספק כי בכפוף לסייגים שבס"ק ה' להלן - העבודות לא תכלולנה כל עבודות בתחום המגרש, למעט פעולות הנדרשות לצורך ביצוע עבודות התשתית. כן לא יכללו עבודות הפיתוח פעולות המוטלות על גורמים חיצוניים שאינם באחריות העירייה. לעניין סעיף זה -

"עבודות פיתוח בתחום המגרשים" - לרבות עבודות עפר בתחום המגרשים או עבודות להתקנת גדרות או קירות תמך בגבולות המגרשים או בתוכם.

"גורמים חיצוניים שאינם באחריות העירייה" לרבות, אך לא רק, חברת חשמל, חברת תקשורת וטלפון וחברות הכבלים ו/או כל חברת תשתיות אחרת, המוסמכות ומופקדות על כך בביצוע עבודות להנחת תשתיות שבתחום סמכותן לפי כל דין או הסכם.

ה.

(1) על אף האמור בס"ק ד' לעיל, תבצע העירייה או תהא רשאית לבצע בתחום המגרש עבודות ופעולות אלו:

(א) עבודות ליישור מפלסי מגרשים כמתחייב בתכנית פילוס המתחם.

(ב) חפירה והתקנה של גומחות המיועדות להצבת מתקנים ואביזרים לחלקים של מערכות החשמל, התקשורת, המים והביוב הציבוריות, וכן מתקנים, אביזרים וחלקים של מערכות אלו וזאת, ככל שתכניות הפיתוח החלות על המגרש קובעות את מיקומם של אלו בתוך תחומי המגרש.

(ג) הצבת גדרות וקירות תומכים שמיקומם בתוך תחומי המגרש והנדרשים לצורך התקנת מערכות התשתית או ייצובן ו/או מיקומן במפלס המתאים.

(ד) כל פעולה אחרת הנדרשת לצורך ביצוע עבודות הפיתוח.

(2) מובהר כי ביצוען של העבודות המפורטות בסעיף ה(1) לעיל נתון לשיקול דעת הבלעדי של העירייה, והעירייה אינה מחויבת לבצען מתוקף הסכם זה.

(3) מובהר בזאת כי אין באמור לעיל משום התחייבות כספית לשאת בעלותם או במלוא עלותם של קירות תמך כאמור בפסקה ה(1)(ג) לעיל.

(4) הרוכש יאפשר לעירייה לבצע בתחום מגרשו עבודות כאמור, גם לאחר שקיבל בו חזקה ולא ימנע מנציגיה להידרש להיכנס לתחום המגרש לצורך ביצוען, וזאת בכפוף לאמור בפסקה 5 להלן.

(5) המפקח יודיע לרוכש על כוונת העירייה לבצע עבודות בתחום המגרש 48 שעות מראש, למעט מקרים בהם קיימת דרישה מיוחדת לביצוע העבודה, לצורך מניעת נזקים בגוף או ברכוש.

(6) העבודות כאמור תבוצענה ככל הניתן תוך תיאום עם הרוכש ותוך הימנעות מגרימת פגיעה ונזק למגרש, לרוכש ולעבודות שהרוכש מבצע בתחום המגרש.

ו. העבודות תבוצענה בפיקוח המפקח ובהשגחתו מתוקף מינויו כמפורט לעיל. הרוכש רשאי להפנות כל טענה, בקשה או שאלה בנוגע לעבודות הפיתוח למפקח ויענה על ידו.

ז. העבודות תבוצענה על בסיס הנחיות המהנדס, וזאת לפי שיקול דעתו המקצועי לגבי נהלי ביצוע העבודות שיידרש לביצוען וכל פרט אחר הנוגע להן.

ח. הרוכש מצהיר, כי ידוע לו שיתכן כי חלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, והוא מצהיר בזה כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח שבוצעו ע"י העירייה וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא תהיינה לו כלפי העירייה כל טענות מכל סוג בקשר לעבודות הפיתוח.

### שלבי ביצוע ולוח זמנים

5.

א. העבודות תבוצענה לשיעורין לפי התקדמות בנייתם של המבנים במתחם, וזאת בהתאם לשלבים וללוח הזמנים כמפורט **בנספח ג'** להסכם.

ב.

(1) מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק א' לעיל, שלב ג'1 כהגדרתו בנספח ב', של עבודות הפיתוח, יחל להתבצע בכפוף לגמר הקמתם של לפחות 80% המבנים במתחם או בחלק ספציפי ממנו – בהתאמה, באופן שחלק המתחם האמור, מאפשר ביצוע מערך מושלם של סלילה, ושל עבודות פיתוח אשר ביצוען לא יופרע כתוצאה מעבודות בנייה המבוצעות בו.  
לעניין זה - "גמר הקמת מבנה" – קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר.

(2) אוכלסו מגרשים ו/או מבנים הניצבים עליהם, לפני התקיימותו של התנאי הקבוע בפסקה (1) לעיל, לא תהא לרוכש ו/או לכל מי שרכש ממנו זכויות במגרש, כל טענה כלפי העירייה בגין עיכוב בהתקנת התשתיות וביצוע עבודות הפיתוח ו/או כל נזק שיגרם לו בגינתן של אלו. הרוכש מתחייב בזאת לעגן ולכלול בהסכמים שיכרתו בינו לבין כל גורם שירכוש ממנו זכויות במגרש, התחייבות ברוח זו לוותר על כל טענה בגין עיכוב ונזק כאמור.

ג. כפועל יוצא מהמוסכם בס"ק ב' דלעיל, תהא העירייה רשאית לבצע עבודות פיתוח גם לאחר השלמת התקנתו של כל מבנה בודד כאמור.

ד. לוח הזמנים לביצוע העבודות הקבוע כנספח ג' או בסעיף זה יוארך בהתאמה - מחמת נסיבות שאין לעירייה שליטה עליהן, ולרבות בגין שביתה, השבתה, מצב מלחמה, תנאי מזג אוויר קיצוני המונע אפשרות לביצוע העבודות וכיוצ"ב.

ה. על אף האמור בס"ק א-ג לעיל, פיגור שאינו עולה על 120 ימים מהמועדים קבועים בנספח ג', לא ייחשב כהפרה של הסכם זה.

### תפקידי המתאם

6.

(א) המתאם ידאג לכך שמועד האתר ימסור בשטח האתר את גבולות המתחם/ים והמגרש/ים לרוכש, וכן ימסור מועד האתר את מפלסי הפיתוח 0.00 של הבניין ונקודות החיבור המתוכננות ו/או הקיימות של התשתיות.

(ב) המתאם ידאג לכך שבשלב חתימתה של הוועדה לתו"ב ימציא הרוכש נספח ביטוח בהתאם לדרישת החוזה. כמו-כן, ידאג לכך שנספח הביטוח (נספח י') יוארך מפעם לפעם, עד לקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר.

(ג) הרוכש מתחייב לעמוד בלוח הזמנים שהוכן ע"י המתאם לביצוע עבודות השלמת הפיתוח הכללי של הרוכש אם קיימות, הגובלות או מתחברות לשטחים, או למערכות ציבוריות.

(ד) עם קבלת היתר בנייה מהעירייה, מתחייב הרוכש להמציא למתאם, עותק מהיתר הבנייה.

(ה) מבלי לגרוע מהתחייבות הרוכש על-פי הוראות סעיף 10 להסכם זה, רשאי המתאם להורות לרוכש מעת לעת, תוך כדי ביצוע העבודה, על סילוק מוצרים וחומרים כלשהם ממקום העבודות, זאת במקרה שלדעתו הדבר מפריע לביצוע עבודות הפיתוח הכללי או לביצוע העבודות של רוכש אחר, והרוכש מתחייב לפעול על-פי הוראותיו.

מובהר בזאת כי סמכות המתאם על-פי סעיף זה, אינה גורעת או משחררת את הרוכש מאחריותו ומהתחייבויותיו המלאים על-פי הוראות הסכם זה ועל-פי כל דין, כלפי העירייה ו/או הוועדה המקומית וכלפי צד ג'. אין בפעילות המתאם או באי פעולתו, או בהוראותיו כדי להטיל אחריות כלשהי על העירייה.

(ו) המתאם יבדוק בזמן הבנייה ולאחר סיום הבנייה, כי הרוכש מפנה/פינה פסולת ועודפי עפר מהאתר, וכי המציא אישור ההתקשרות בינו לבין מפעיל האתר לסילוק פסולת, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות, ואת כל הקבלות ו/או האישורים לפינוי הפסולת, על-פי הוראות סעיף 10 להסכם זה.

(ז) המתאם יבדוק בזמן הבנייה ולאחר סיום הבנייה את הנזקים שנגרמו ע"י הרוכש לשטחים הציבוריים או למערכות הציבוריות, יורה לרוכש לתקנם, והרוכש מתחייב לפעול ולתקן את הנזקים על-פי הוראת המתאם ועל חשבונו, היה ולא יעשה כן תפעל העירייה בהתאם להוראות סעיף 20 להסכם זה.

(ח) למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין בהוראות סעיף זה כדי להטיל על העירייה כל אחריות שהיא.

## סימון המגרש – זכות גישה

7.

א.

(1) העירייה תערוך ותמסור לרוכש את תשריט המגרשים וגבולותיו, שיכלול את מפלסי עבודות העפר המתוכננים וכן את מיקומם המתוכנן של גומחות ותשתיות גובלות (להלן "תשריט המגרש"). תשריט זה ימסר לרוכש במועד על פי המפורט בנספח ג'.

(2) העירייה תסמן במסגרת העבודות את ארבע פינות המגרש. הרוכש לא יפגע ביתדות הסימון וככל שיפגע בהם, יחודש הסימון על ידי מודד מוסמך שיאושר מראש ובכתב על ידי העירייה ועל חשבונו הרוכש וזאת בתוך 7 ימים.

(3) לאחר ביצוע הסימון כקבוע בפסקה (2) לעיל ולאחר השלמת עבודות שלב ב' הכולל משק תת קרקעי וסלילה כמפורט בנספח ב', תאפשר העירייה לרוכש נגישות למגרש ותאפשר לו תפיסת חזקה בו לצורך תחילת ביצוע עבודות מטעמו במגרש.

ב. טרם מסירת החזקה כאמור, תודיע העירייה לרוכש על כוונתה למסירת המגרש ותזמינו לקבל את החזקה, וזאת בנוסח המצ"ב **בנספח ד'** להסכם זה. הרוכש מתחייב להיענות להזמנה ולקבל לידיו את החזקה במועד שנקבע לכך בהודעה. מובהר בזאת למען הסר ספק, כי הרוכש לא רשאי לתפוס חזקה במגרש טרם למועד זה. מועד מסירת החזקה במגרש כאמור יהיה על פי המפורט בנספח ג'.

ג. בעת מסירת החזקה במגרש, יאשר הרוכש את קבלת החזקה במגרש על ידו בחתימתו על גבי טופס הקבלה והאישור בנוסח המצ"ב **בנספח ה'** להסכם זה.

ד. אין באמור בס"ק 6 א-ג' לעיל, בכדי להתיר לרוכש תחילת ביצוע עבודות במגרש בלא היתר בנייה ו/או לשחררו מכל חובה החלים עליו לעניין זה מכוח כל דין או הסכם.

ה. נמחק או השתנה סימון המגרש או התחייב חידושו עקב סיבה אחרת שאין יסודה באשמת העירייה, יחודש הסימון על חשבון הרוכש.

### התחייבות והצהרות הרוכש

8. לעניין ביצוע העבודות והקמת המבנים במגרש, יחולו על הרוכש ההוראות הבאות :

א. הרוכש יתכן את עבודות הבנייה על גבי המגרשים על יסודם של אלו :

(1) על בסיס התכניות המפורטות החלות על המתחם, הוראותיהן, ונספחיהן.

(2) תדריך פיתוח למגרשים אשר יוכן ע"י העירייה ויימסר לרוכש במעמד מסירת החזקה על המגרש.

(3) תדריך בינוי- אשר יוכן ע"י העירייה ויימסר לרוכש במעמד חזקה על המגרש.

(4) מדריך וקריטריונים לבנייה ירוקה. מיועד בעיקר לבנייה רוויה, בנייה טורית ומבני ציבור.

(5) הנחיות שינתנו על ידי ועדת הליווי, ועל ידי המתכננים של המתחם.

(6) על בסיס תשריט המגרש, וכן התשתיות וראשי המערכת כפי שהם מסומנים בו, קבוע בסעי' 6 א'-ב' לעיל.

(7) על בסיס תכניות הפיתוח של המתחם שערכה העירייה. העירייה תאפשר לרוכש לעיין בתכניות אלו ולקבל עותק מהם, וזאת בכפוף, לתשלום סך של 350 ₪ עבור כל עותק של התכניות.

ב. מוסכם בזאת כי אישור העירייה בדבר עמידה בתנאי הקבוע בס"ק א' לעיל, מהווה תנאי למתן היתר בנייה במגרש והרוכש מצהיר בזאת כי לא יעלה כל טענה כנגד חוקיותו של תנאי זה.

ג. הרוכש יגיש בקשה להיתר בנייה במגרש בתוך 5 חודשים ממועד קבלת החזקה במגרש, ויפעל להשגת היתר הבנייה בתוך 90 ימים ממועד הגשתה.

ד. הרוכש ישלים את הקמת הבניין נשוא ההיתר במגרש בתוך פרקי הזמן הבאים :

(1) תוך 12 חודשים ממועד קבלת היתר בנייה - לגבי בית צמוד קרקע.

(2) תוך 24 חודשים ממועד קבלת היתר בנייה - לגבי בית דירות.

לעניין סעיף זה -

"בית צמוד קרקע" – בניין המשמש ומהווה על פי טיבו ותכליתו יחידת מגורים אחת.  
"בית דירות" – בית משותף או בית הראוי להירשם כבית משותף כהגדרתם ובמובנם של אלו בסעי' 60-77 לחוק המקרקעין, תש"ל-1969, ומבלי לגרוע מכלליות האמור - כל בניין שאינו בית צמוד קרקע.

ה. הרוכש יאפשר לעירייה להיכנס למגרש לכל צורך הנדרש לביצוע עבודות הפיתוח, על פי שיקול דעתה הבלעדי.

ו. הרוכש מצידו לא יתפוס חזקה ולא ישתמש בכל חלק במתחם שאינו המגרש, וזאת לבד מדרכי גישה והמעבר המיועדים לכך ואף זאת לצורכי מעבר וגישה בלבד.

ז. הרוכש יבצע חיבורים של המגרש לתשתיות נשוא עבודות הפיתוח וכן למערכות תשתיות

קיימות רק באישור העירייה ו/או התאגיד ו/או על פי הנחיותיהם.

ח. מבלי לגרוע מהאמור בס"ק א-ז לעיל :

(1) הרוכש יבצע את עבודות הבנייה והפיתוח בתחום המגרש בהתאם להנחיות המהנדס או המפקח.

(2) הנחיות המהנדס ו/או המפקח יכול שיכללו גם הקמת קירות תמך שיוקמו בזיקה לעבודות הפיתוח ולהתקנת התשתיות, אם לצורך ייצובן, לצורך קביעת מפלסיהן, או מכל טעם מקצועי או הנדסי אחר. במקרה שכזה תישא העירייה במחצית מעלותו של הקיר התומך ובתנאי שהקיר התומך גובל במגרש שיעודו מבנה ציבור, וזאת בכפוף להמצאת חשבון עם כתבי כמויות ומחירים לכל סעיף וסעיף, כאשר מתכונת ההתחשבונית עם הרוכש תהיה על בסיס מחירון דקל התקף לאותה עת בניכוי 35% או החשבון שהגיש הקבלן – לפי הנמוך מבניהם.

יובהר כי כלל זה תקף גם כאשר העירייה מקימה קירות תומכים המשותפים למגרש פרטי ולתשתיות ציבוריות, כי אז הרוכש יישא במחצית עלותו של קיר הפיתוח, עלות אשר תשולם לעירייה על ידי הרוכש בתוך 60 ימים ממועד הוצאת הדרישה.

(3) הרוכש יבצע את העבודות במגרש באופן שלא ימנע את ביצוע עבודות הפיתוח, לא יפגע בהן, ולא יפריע למהלך ביצוען.

ט. הרוכש לא יאכסן חומרי בנייה, פסולת וכל ציוד או מיטלטלין אחרים מחוץ למגרש. הרוכש יסלק לפי דרישת העירייה כל חומרי פסולת מגבולות המתחם וזאת בתוך 48 שעות מדרישת העירייה כלפיו לעשות כן.

י. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ידאג הרוכש לפנות כל פסולת מהמגרש לאתר פסולת מאושר. הרוכש ימציא לעירייה אסמכתאות וראיות לקיום תנאי זה, הכל בהתאם לאמור בסעיף 8 להלן.

יא. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יבצע הרוכש את העבודות במגרש לפי הנחיות העירייה ובתיאום עימה.

יב. הרוכש לא ימנע מהעירייה להיכנס למגרש לצורך ביצוע עבודות הפיתוח גם לאחר שיקבל חזקה בו, וזאת בכל עת בה נדרש לכך ובכפוף למתן הודעה מוקדמת מטעם העירייה של 7 ימים לפחות.

יג. לעניין ביצוע עבודות בתחום המגרש יחולו ההוראות הבאות :

(1) העבודות תבוצענה ככל הניתן, תוך תיאום עם הרוכש ומתוך מטרה למנוע ככל שניתן הפרעה ועיכוב בעבודות הבנייה במגרש.

(2) הרוכש מצידו ימנע מכל צעד ופעולה שיש בהם בכדי לפגוע בביצוען הרציף של העבודות ובקידומן.

יד. הרוכש ימנע מכל פגיעה בתשתיות, בחומרים ובפרטי הציוד בהם נעשה שימוש לצורך ביצוע העבודות והתקנת התשתיות, וינקוט בזהירות מרבית ביחס להם.

טו. מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק יב-יד' לעיל, ימנע הרוכש מהצבת טובין וביצוע פעולות מחוץ למגרש אלא באישור מראש של המפקח.

טז. פעל הרוכש בניגוד לאמור בסעיפים יב' – טו' לעיל, רשאית תהא העירייה לסלק את הטובין ו/או להסיר את הפרעה לפי העניין בעצמה. במקרה כזה ישא הרוכש בכל העלות הכרוכה בביצוע הפעולה כאמור מטעם העירייה בתוספת 15% תקורה.

יז. הרוכש מודע ומכיר את הוראות העירייה ביחס לביצוע מוסדות ציבור ו/או חינוך (קבלת הרשאות תקציביות בזמן) כתנאי למסירה בפועל של מגרש/י היזם והאפשרות להארכה חד

צדדית של לוי"ז הביצוע ו/או המסירה בהתאם.

### היתרים ורישיונות

9.

- א. הרוכש מתחייב בזאת, כי בעת התחלת ביצוע הבנייה והעבודות האחרות יהיו בידיו היתרי בנייה תקפים וכל הרישיונות הדרושים כחוק.
- ב. הרוכש מתחייב למלא אחר תנאי ההיתרים והרישיונות בנוגע לעבודות המבוצעות על-ידו, ולנקוט בכל האמצעים הנאותים לשם הבטחת מילוי ההוראות והתנאים של ההיתרים ו/או הרישיונות על-ידו ו/או על ידי מבצעי העבודות מטעמו. בוצעו העבודות בניגוד לאמור לעיל, יפצה הרוכש את העירייה ו/או התאגיד ו/או כל צד ג' על נזק שייגרם להם כתוצאה מהפרת תנאי הרישיונות וההיתרים, זאת מבלי לגרוע מן האמור ביתר הוראות הסכם זה.
- ג. הרוכש מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבניה במגרש ו/או הבניה בפועל, יבוצעו על פי הוראות חוזה החכירה ועל פי הדין.

### טיפול בפסולת ועודפי עפר

10.

#### א. טיפול בעודפי עפר

1. הרוכש מתחייב להכין תכנית טיפול בעודפי חציבה/חפירה לפי הנחיות אגף איכות הסביבה בעירייה, בין השאר תכלול התכנית מפת מדידה מאושרת על ידי מודד מוסמך כולל טבלת סיכום כמויות, כתבי כמויות, תכנית מפורטת לטיפול בעודפים.
2. הרוכש מתחייב, באם ידרש לכך, לשפוך את עודפי העפר או חלקם בשטחים שמחוץ לגבולות המתחם עפ"י תכניות סימון שתמסרנה לרוכש בשלב מאוחר יותר, וזאת תוך כדי מילוי בשכבות ובהידוק מבוקר, כולל עבודות סימון וכל יתר העבודות הדרושות בעבודות מילוי בשטח, כל זאת על חשבון הרוכש ובאישור מראש ובכתב של מדור פסולת בניין באגף איכות הסביבה בעירייה.
3. הרוכש מתחייב לפנות את עודפי החפירה לאזורי מילוי בתחום המתחם עפ"י הוראת המהנדס. הרוכש נדרש לנצל במידת האפשר עודפי חפירה וחציבה מהכבישים. מיקום ומועד הספקת העודפים יתואם עם המהנדס אך לא יהווה עילה לשינוי במועדים המתחייבים על-פי ההסכם.
4. הרוכש ישמור תעודות משלוח מהמוביל בעל הרישיון, של חומר חפירה או חציבה שהועבר לאתר אחר, או הוכחה על שימוש בחומר באתר.

#### ב. טיפול בפסולת

1. הרוכש מתחייב כי חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה שיקבע על-ידי המהנדס, יסולק אל אתרי פסולת מורשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ובהתאם להוראות המהנדס ואגף איכות הסביבה בעירייה.
2. השגת היתרים וסילוק חומר זה הינם באחריותה הבלעדית של הרוכש ועל חשבוננו. על הרוכש לקבל אישור מוקדם מעירייה לפני תחילת העבודה ולפעול על פי תנאי הרישיון. לא תוכר כל תביעה בגין זה.
3. ידוע לרוכש כי עודפי חול, אדמה, אבן וכיו"ב שיווצרו כתוצאה מפיתוח מקרקעי המתחם וסביבתו, על-ידה ו/או מי מטעמה, הינם רכוש המדינה ולרוכש אין כל זכויות בהם. על פי חוק עודפי חול, אדמה, אבן וכיו"ב המיועדים למילוי יועברו, לאחר קבלת אישור אגף איכה"ס, לתשלום/פטור לרמ"י. לאחר קבלת אישור התשלום/פטור יאשר מדור פסולת בנין

העברת העודפים בהתאם לאישור שהתקבל . הוצאת החומר כאמור הינה באחריותו של הרוכש ועל חשבונו.

4. הרוכש יעביר לידי מדור פסולת בנין באגף איכות הסביבה בעירייה, את אישור ההתקשרות שלו עם האתר בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות כולל תשלום מראש (נספח ט'), עפ"י המפורט להלן :

<u>קבוצת ייחוס</u>	<u>הערכת כמות פסולת המיוצרת</u>
--------------------	---------------------------------

ביחידה של 100 מ"ר בנוי

בניה רגילה למגורים	לפחות 20 טון
בניה טרומית למגורים	לפחות 8 טון
הריסה	לפחות 60 טון
חפירה	לפחות 1.5 טון לכלול 1 מ"ק

5. הרוכש ישמור קבלות/אישורי קליטה באתר הטיפול של כל כמות פסולת הבניין שסולקה. מובהר, כי הרוכש ישלם מראש לאתר פינני לאתר מורשה שיעור של 100% מהאומדן של כמות משוערת לפינוי בהתאם לבקשה להיתר.

6. לצורך פינוי פסולת בנין, יתקשר הרוכש רק עם מוביל פסולת בעל רישיון עסק להובלת פסולת.

7. ערבות הביצוע אותה הפקיד הרוכש תשוחרר בהתאם לאמור בהסכם זה ובכל מקרה לא לפני קבלת אישור מדור פסולת בנין אגף איכות הסביבה בעירייה, כאשר הקבלות ו/או האישורים הנ"ל יוצגו על ידי הרוכש בכל שלב, על-פי בקשה, גם בפני אחד או יותר מאלה: המשרד לאיכות הסביבה, אגף איכות הסביבה בעירייה ו/או כל גורם אחר בעירייה.

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

9. כל הסעיפים לעיל חלים גם על קבלני משנה מטעם הרוכש.

### התחברויות לקווי מים וביוב

11.

(א) כל ביצוע התחברות לקו מים או לקו ביוב, תבוצע בידיעת התאגיד ובנוכחות נציג מטעמו. חל איסור מוחלט על ביצוע התחברות לקווים פעילים ללא פיקוח צמוד מצד המפקח באתר וללא ידיעתו המוקדמת של התאגיד.

(ב) על הרוכש למנוע כניסת מצעים, חול ואבנים לתוך שוחות הביוב במתחם וזאת לצורך מניעת סתימות בקווי הולכת הביוב של התאגיד.

(ג) למען הסר ספק יובהר כי במידה ויתברר שסתימה בקווי הביוב של התאגיד נגרמה כתוצאה מכניסת חול, מצעים או אבנים בשוחות יחולו על הרוכש כל הוצאות הנדרשות לצורך שטיפה וניקוי של קווי הביוב לצורך תיקון הסתימה בקווי הביוב בתוספת תקורה בשיעור של 15%.

### עתיקות

12.



- (ד) עתיקות כמשמעותן בפקודת 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, והרוכש ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על-ידי כל אדם שהוא.
- (ה) מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו, יודיע הרוכש לנציג הממשלה על התגלית וכן מתחייב הרוכש לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.
- (ו) מוסכם בזה כי אם כתוצאה מגילוי העתיקות תיאלץ העירייה לצמצם את העבודות המפורטות בחוזה זה או לבטלן, לא יהיה בכך משום הפרת חוזה.
- (ז) הרוכש מתחייב בזאת להיות אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו ימלאו אחר הוראות סעיף זה.
- (ח) נתגלו עתיקות שגילויין האריך, לדעת המהנדס, את משך תקופת הביצוע יאריך המהנדס את תקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתו.
- (ט) במקרה ונתגלו עתיקות מתחייב הרוכש לבצע את הפעולות הנדרשות עפ"י כל-דין בעניין הטיפול בעתיקות, לרבות טיפול בחתימת הסכם רשות העתיקות, אם יידרש, והכל על חשבונו.
- (י) הרוכש מתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, ו/או אחרות, כלפי העירייה ו/או התאגיד ו/או מי מטעמם, בגין התנאים המפורטים לעיל.
- כמו-כן, אין ולא תהיינה לה כל תביעות לביטול ההסכם ו/או דרישות כספיות כלשהן בגין האמור לעיל.

### הפסקת עבודות לפי הוראות המהנדס

13.

- (א) בסמכות מהנדס הרשות, לבחון בכל זמן ועת, את האמצעים בהם אחז הרוכש למניעת נזק לעבודות. הרוכש חייב להישמע להוראות המיוחדות שתינתנה בעניין זה ע"י המהנדס, אין בהוראות סעיף זה משום הטלת האחריות על המהנדס או על העירייה לרכוש או לגוף, או לגרוע מאחריות הרוכש.
- (ב) הרוכש יפסיק את ביצוע העבודות או ידאג כי מבצעי העבודות מטעמו יפסיקו אותן, כולן או מקצתן, לזמן מסוים או לצמיתות לפי הוראה בכתב מאת המהנדס ובהתאם לתנאים ולתקופה שצוינו בהוראה; המהנדס רשאי לתת הוראה כאמור להפסקת העבודה "מסיבות שלטוניות".

### הוצאות הפיתוח

#### 14. תשלום הוצאות פיתוח למשרד

- א. הסכומים הנקובים בטבלה המצ"ב כנספח ו' להסכם בעמודה "תשלום היזם למשרד במועד השיווק". סכום זה ישולם למשרד במועד שיקבע במסגרת המכרז ובהתאם להודעת רמ"י לרוכש בדבר זכייטו במכרז (להלן: "המועד הקובע"). התנאים החלים על תשלום זה מפורטים בנספח א' של תנאי מכרז הקרקע. ככל שתאושר תוספת זכויות בניה, מעבר לזכויות הנכללות בתוכנית, כהגדרתה בחוברת המכרז של רמ"י, טרם סיום עבודות הפיתוח, יגבה המשרד הוצאות פיתוח נוספות.
- ב. מובהר בזאת כי אף שהמשרד גובה את הוצאות הפיתוח מאת היזם, אין המשרד אחראי

באופן כל שהוא לכל הכרוך בעבודות התשתית והפיתוח ובהתחייבויות העירייה מול היזם על פי חוזה זה.

ג. היזם מצהיר בזאת כי לא יהיו לו כל טענות ו/או תביעות כלפי המשרד בכל הנוגע לעבודות נשוא הסכם זה ובכלל זה, ומבלי לגרוע בכלליות ההצהרה, לטיבן ו/או למועדי ביצוע ו/או להיקף העבודות.

#### 15. תשלום דמי הקמה לתאגיד

א. בנוסף לתשלום הוצאות הפיתוח ישלם הזוכה במכרז דמי הקמה בגין הקמה, פיתוח ושידרוג של מערכות מים ומערכות ביוב במתחם שישולמו ישירות על ידי הרוכש לתאגיד, בהתאם למתחייב בכללי דמי ההקמה. יודגש כי מקדמה של 33% משיעור החיוב המלא בדמי ההקמה תשולם על ידי הזוכה לתאגיד בתוך 90 ימים ממועד הודעת רמ"י על זכייתו במכרז.

ב. סכום דמי ההקמה ו/או כל חלק מהם יחושב לפי תעריפי דמי ההקמה בסכומם העדכני במועד התשלום וכן בהתאם לכל עדכון ו/או הנחיה ו/או הוראה שתקבע רשות המים לעניין זה מעת לעת.

ג. סכום דמי ההקמה אינו כולל מע"מ.

ד. כנגד תשלום דמי הקמה יקבל הזוכה במכרז קבלה מהתאגיד.

ה. מוסכם על הרוכש כי פירעון מלוא הוצאות הפיתוח ומלוא דמי ההקמה, מהווה תנאי למתן היתר בניה במגרש.

#### הפטר מהיטלי פיתוח וסייגים לו

16.

תשלום הוצאות הפיתוח על פי הסכם זה למשרד יהא בהם כדי לפטור את הרוכש מתשלום היטלי פיתוח על פי חוקי העזר של העירייה.

למען הסר ספק יובהר כי אין בהסכם זה ובנשיאה בתשלומי הוצאות הפיתוח ובדמי הקמה בכדי לפטור את הרוכש מכל תשלום חובה ובכלל זאת תשלומי החובה הבאים :

א. כל האגרות והתשלומים המפורטים בכללי תאגידי מים וביוב (תעריפים לשירותי מים וביוב והקמת מערכות מים או ביוב), תש"ע-2009 ו/או בכל דבר חקיקה, כללים, הנחיות ו/או חוזרים שפורסמו לפי כל דין. אגרות ותשלומים אלו ישולמו ישירות לתאגיד.

ב. מבוטל.

ג. כל חיוב בדמי הקמה המוטל בגין שטח הבניין שמעבר לשטחי הבניין המותרים לבנייה לפי זכויות הבנייה שבתכנית בעת חתימתו של הסכם זה. כך שבגין הגדלת זכויות בניה שתאושר בשלב מאוחר יותר, לרבות במסגרת הקלה, תגבה העירייה אגרות והיטלים, והתאגיד דמי הקמה על פי כל דין. כל זאת ובתנאי שתוספת הזכויות כאמור בוצעה רק לאחר סיום כל עבודות הפיתוח האמורות בהסכם זה. במקרה ולא הסתיימו עבודות הפיתוח, ישלם היזם למשרד תוספת עלויות פיתוח כפי שיקבע המשרד, על פי כללי המשרד, אשר יתווספו לתקציב הפרויקט.

ד. אגרת בניה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

ה. היטל השבחה ככל שיחול.

ו. כל תשלום חובה אחר שאינו נמנה על תשלומי הפיתוח.

### ויתור על טענות והצהרה בדבר שקלול הוצאות הפיתוח ודמי ההקמה בהצעת הרוכש

17. הרוכש מצהיר בזאת כי הוא בדק את הוצאות הפיתוח ודמי ההקמה וכי אין לו כל טענה והוא לא יעלה כל טענה באשר לנכונותם, סבירותם וחוקיותם. לעניין זה מצהיר הרוכש כי הוא הביא בחשבון את הוצאות הפיתוח ודמי ההקמה במחיר הצעתו וכי שיקלל אותן במלואן במסגרתה.

### תשלום בגין עבודות חשמל טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ)

18.

- א. הרוכש מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו על ידי חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש הרוכש לשלם לחברת החשמל את התשלומים, כפי שיידרשו על ידה עפ"י תעריפיה ותחשיביה – וזאת במועד שייקבע על ידי חברת החשמל עפ"י המתחייב מהזמנת חיבור החשמל למגרש ע"י הרוכש. על אף האמור לעיל מתחייב הרוכש לשלם למשרד כחלק משאר התשלומים למשרד, מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית וזאת על פי הסכום הנקוב בטבלה (להלן: "המקדמה"). המקדמה תועבר על ידי המשרד לעירייה.
- העירייה מתחייבת להעביר את המקדמה לחברת החשמל בצירוף פרטי הרוכש. בעת הזמנת חיבור חשמל לבית בחברת החשמל על ידי הרוכש תזכה ח"ח את הרוכש בשווי המקדמה בהתאם לתחשיבי ח"ח. העירייה תנהל את התכנון והניהול מול חברת חשמל בכל הנוגע לעבודות החשמל.
- ב. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שבמקרים מסוימים יבוצעו עבודות טלפון, טל"כ ותקשורת באתר ע"י חברות התקשורת ו/או חברות הטל"כ וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידי חברות התקשורת ו/או טל"כ יידרש הרוכש לשלם לחברות אלו את התשלומים, כפי שיידרשו על ידן עפ"י תעריפיהן ותחשיביהן ובמועד שייקבע על ידן.
- ג. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שאין העירייה נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל, הטלפון והטל"כ במועדן, כל עוד מילאה היא אחר הנדרש ממנה עפ"י הסכם זה לשם ביצוען, וכן כי אין העירייה נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל, ובכל היבט ואספקט אחרים הנוגעים להן.
- הרוכש מצהיר כי ידוע לו שהמשרד לא נושא באחריות כלשהי לגבי עבודות החשמל. הרוכש מצהיר כי אין לו ולא תהיינה לו כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד בגין עבודות החשמל ו/או הזמנתו ו/או התשלומים בגין הזמנת החיבורים מחברת חשמל.
- ד. אין באמור בס"ק א'-ג' לעיל בכדי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 4 ד' דלעיל.
- ה. כל ההוראות הקבועות לעיל יחולו בשינויים המחויבים ביחס לכל תשתית אחרת אשר לא נזכרה לעיל ואשר תונח במגרשים במסגרת ביצוע העבודות נשוא הסכם זה.

### אחריות ושיפוי בנזיקין

19.

- א. הרוכש לבדו יהיה אחראי כלפי העירייה ו/או כלפי הועדה המקומית ו/או התאגיד ו/או כלפי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ו/או כלפי המשרד, לכל נזק גוף ו/או נזק רכוש ו/או אובדן ו/או הפסד העלולים להיגרם לעירייה ו/או לועדה המקומית ו/או לרמ"י ו/או לתאגיד ו/או למשרד ו/או לעובדיהם ו/או למי מטעמם ו/או לצד שלישי כלשהו ו/או לרוכש ו/או לעובדי הרוכש ו/או לקבלני משנה מטעם הרוכש ו/או לעובדיהם ו/או למי מטעמם, כתוצאה ממעשה ו/או מחדל ו/או טעות ו/או השמטה של הרוכש ו/או עובדיו ו/או כל מי מטעמו ו/או

לכל אובדן ו/או נזק בקשר לעבודות מטעם הרוכש ו/או הקמת המבנים במגרש (להלן: "עבודות הרוכש").

ב. הרוכש לבדו יהיה אחראי כלפי העירייה ו/או הועדה המקומית ו/או רמ"י ו/או התאגיד ו/או המשרד לאבדן, נזק או קלקול לציוד מכל סוג ותאור הנמצא או שהובא על ידו ו/או על ידי מי מטעמו לצורך עבודות הרוכש.

ג. הרוכש יהא אחראי כלפי העירייה ו/או הועדה המקומית ו/או רמ"י ו/או התאגיד ו/או המשרד ו/או כלפי צד ג' בדבר שמירה, גידור ושאר אמצעי הזהירות לביטחוננו ונחות של הציבור, בכל מקום שיהיה צורך בכך או שיידרש על-ידי נציג העירייה או שיהיה דרוש על-פי כל דין או על-פי הוראה מצד רשות מוסמכת כלשהי.

ד. מיום העמדת מקום עבודות הרוכש, כולן או מקצתן לרשותו של הרוכש ועד למסירת הדירה/רות למשתכנים, יהא הרוכש אחראי לגידור, לשמירה, להשגחה ולכל הקשור בביצוע העבודות וכן לשמירה על מקום ביצוע העבודות במתחם.

ה. הרוכש יהיה אחראי לכל נזק או קלקול שייגרם על-ידו או על-ידי מבצעי העבודות מטעמו, לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, רשת ביוב, מתקני מים ומתקני ביוב, תעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע עבודות הרוכש, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה מכוון וצפוי מראש לביצוע העבודות מטעמו;

נגרם נזק כאמור בעבודות ובתוצריהן, יישא הרוכש בעלות הנזק ו/או תיקון הפגם מלוא הנזק בתוספת תקורה בשיעור של 15% מסכומו.

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

ז. הרוכש פוטר בזאת את העירייה ו/או את הועדה המקומית ו/או את רמ"י ו/או התאגיד ו/או המשרד ואת הפועלים מטעמם מכל אחריות לגבי נזקים כאמור ומתחייב לא להגיש תביעת צד ג' בגין האמור. הרוכש מתחייב לשפותם ו/או לפצותם ו/או את הפועלים מטעמם תוך 7 ימים על כל סכום שמי מהם יחויב לשלם עקב נזקים כאמור לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד. העירייה תודיע לרוכש על תביעה שתוגש נגדה ותאפשר לו להתגונן מפניה על חשבונו.

ח. העירייה ו/או התאגיד רשאים לקזז מן התשלומים אשר הרוכש זכאי להם מכוח הסכם זה ו/או מכל סיבה אחרת סכומים אשר נתבעים מהעירייה ו/או התאגיד על ידי צד שלישי כלשהו בגין מעשה או מחדל שהם באחריותו של הרוכש כאמור לעיל ו/או בגין נזקים שנגרמו לעירייה ו/או לועדה המקומית ו/או לרמ"י ו/או לתאגיד ו/או למשרד מחמת מעשה או מחדל שהם באחריותו של הרוכש כאמור לעיל.

### בטחונות להבטחת עמידת הרוכש בהתחייבויותיו

20.

א. במעמד חתימתו על ההסכם ימציא הרוכש לעירייה ערבות בנקאית בסכום השווה ל- 3% בקירוב מסך הוצאות הפיתוח הנקובים בטבלה למעט תשלום מקדמה לחיבור חשמל לבית. סכום הערבות נקוב בטבלה (נספח ו'), בעמודה שכותרתה "סכום ערבות ביצוע". הערבות תהא ניתנת למימוש מידי משך כל תקופת תוקפה ללא התניות ו/או הגבלות כלשהן, וזאת בתוך 7 ימים ממועד הדרישה על החילוט (להלן - "ערבות הביצוע"). נוסח כתב הערבות מצורף כנספח ז'.

ב. ערבות הביצוע ניתנת לעירייה להבטחת מילוי התחייבויות הרוכש לפי הסכם או מכוח דין, בכלל זאת תיועד הערבות להבטחת כיסוי עלותו של כל נזק שייגרם לעירייה או לתאגיד מידי הרוכש, לרבות נזק שמקורו באי קיום הנחיות המהנדס או המפקח, עיכוב

בהקמת המבנים במגרש ונזק שמקורו בפעילות שביצע הרוכש או כל מעשה או מחדל מצידו. הערבות ניתנת לחילוט על פי החלטת המהנדס, במלואה או בחלקה.

ג. תקופת ערבות הביצוע יהא ל- 30 חודשים מיום חתימת ההסכם, ותהא צמודה למדד כמצוין בנוסח הערבות.

ד. היה והתאריך משך ביצוע עבודות הבניה של המבנה על ידי הרוכש, מכל סיבה שהיא יוארך משך תקפה של ערבות הביצוע בהתאמה וככל שיידרש לפי תקופת הביצוע המוארכת, על פי שיקול דעתו הבלעדית של המהנדס.

## ביטוחים

21.

א. מבלי לגרוע מהתחייבויות הרוכש על פי חוזה זה ומאחריותו לנזקים להם הוא אחראי על פי כל דין מצהיר הרוכש כי ערך בעצמו במשך כל תקופת עבודות מטעם הרוכש ו/או הקמת המבנים במגרש (להלן: "עבודות הרוכש") על חשבוננו הוא ביטוח לעבודות הרוכש שלא יפחתו מגבולות האחריות והתנאים המפורטים בטופס האישור על קיום ביטוחים, נספח י' המהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה (להלן: "טופס האישור על קיום ביטוחים" ו/או "אישור ביטוח עבודות הרוכש").

ב. עם חתימת ההסכם הרוכש ימציא את טופס האישור על קיום ביטוחים לעירייה. הרוכש מתחייב להמציא למזמין את טופס האישור על קיום ביטוחים חתום כדין על ידי חברת ביטוח בעלת רישוי מטעם המפקח על הביטוח לעסוק בביטוח בישראל, מידי שנה במשך כל זמן חלותו של הסכם זה ו/או תקופת עבודות הרוכש (המאוחר מבין המועדים), וזאת מבלי צורך בקבלת דרישה כלשהי מצד העירייה ו/או הועדה המקומית. המצאת טופס האישור על קיום ביטוחים חתום ותקין מטעם מבטחי הרוכש, מהווה תנאי מהותי בהסכם.

ג. ביטוח כלי רכב- הרוכש מצהיר כי ערך או יוודא שנערך ביטוח לכל כלי רכב אשר שימשו לביצוע עבודות הרוכש מפני כל חבות שחובה לבטחה על פי דין לרבות ביטוח אחריות מפני נזקי גוף בגבולות אחריות בלתי מוגבלים (ביטוח חובה) וכן מפני חבות בגין נזק לרכוש הכולל כיסוי לנזקי גוף אשר אינם מכוסים בביטוח חובה בסכום גבול אחריות שלא יפחת מ- 600,000 ₪. למען ספק מוסכם כי המונח "כלי רכב" כולל מנופים, מלגוזות, טרקטורים, מחפרים, גוררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג.

ד. "כלי רכב" וציוד מכני הנדסי כאמור, אשר אין חובה חוקית לבטחו בביטוח חובה יערך עבורו גם ביטוח אחריות מפני נזקי גוף מיוחד בגבולות אחריות שלא יפחתו מ-2,000,000 ש"ח למקרה.

ה. הרוכש ישא, בכל מקרה, בסכום ההשתתפות העצמית החל בביטוחים וכן יישא בכל נזק שיגרם לעבודות הרוכש ו/או הנובע ו/או בקשר לעבודות הרוכש עקב מעשה ו/או מחדל ו/או טעות ו/או השמטה של הרוכש, קבלני המשנה, עובדיהם וכל מי שבא מטעמם שאינו מכוסה על ידי פוליסות הביטוח של הרוכש ו/או קבלני משנה מטעמו. הרוכש יהיה אחראי בגין נזקים בלתי מבוטחים לרבות נזקים שהם מתחת לסכום ההשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות.

ו. הפר הרוכש ו/או קבלן מטעמו את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויותיו ו/או זכויות העירייה ו/או הועדה המקומית ו/או רמ"י ו/או התאגיד ו/או המשרד יהא הרוכש אחראי לנזקים שיגרמו לעירייה ו/או לועדה המקומית ו/או לרמ"י ו/או לתאגיד ו/או למשרד באופן מלא ובלעדי ולא תהיינה לו תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפי העירייה ו/או הועדה המקומית ו/או רמ"י ו/או התאגיד ו/או החברה והוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה, כאמור, כלפי העירייה ו/או הועדה המקומית ו/או רמ"י ו/או התאגיד ו/או החברה.

## תשלומים בגין תשתיות ועבודות נוספות

22.

א. הרוכש מצהיר בזאת כי ידוע לו שבמתחם יבוצעו במקביל ו/או בנוסף לעבודות הפיתוח

עבודות תשתיות נוספות בנושא חשמל, בזק, תקשורת וכבלים ו/או כל תשתית אחרת.

ב. מוסכם על הרוכש וידוע לו כי עבודות אלו ותוצריהן אינם באחריות העירייה אלא באחריותם של הגורמים האחראים לביצוען של עבודות אלו בהתאם לכל דין או הסכם.

ג. לנוכח המוסכם בסעי' א-ב לעיל יישא הרוכש בכל תשלום הנדרש ממנו בגין עבודות אלו ותוצריהן ומוסכם עליו כי תשלומים אלו ישולמו לגורמים הרלוונטיים בנוסף להוצאות הפיתוח (הנ"ל למעט האמור לעניין תשלום המקדמה לחיבור חשמל לבית).

### המחאת זכויות וחובות

23.

א. העירייה רשאית בזאת להמחות את זכויותיה וחובותיה מכוח הסכם זה או חלקן לתאגיד בשליטתה.

ב. הרוכש לא יהא רשאי להמחות את חובותיו או זכויותיו לפי הסכם זה אלא בהסכמת העירייה בכתב ומראש.

### ביטול החוזה

24.

מבלי לפגוע בזכויות העירייה לפי הוראות הסכם זה, ועל-פי כל דין תהיה העירייה רשאית להודיע לרוכש על הסכם זה או כל חלק ממנו גם בכל אחד מהמקרים כדלהלן:

(א) הרוכש לא עמד בהתחייבויותיו לתשלום מלוא הוצאות הפיתוח ו/או דמי ההקמה.

(ב) עברו 18 חודשים מ"המועד הקובע" והחברה טרם החלה בביצוע שלב 08, מכל סיבה שהיא.

(ג) הרוכש המחה או הסב לאחר הסכם זה, כולו או מקצתו או נספח מנספחיו, בניגוד להוראות הסכם זה.

(ד) הרוכש העביר לאחר מניות המקנות שליטה ברוכש או שנעשה ברוכש שינוי מבנה או מיזוג עם חברה אחרת, ללא הסכמת העירייה מראש ובכתב.

(ה) הוצא לרוכש צו הקפאת הליכים.

(ו) הוצא צו כינוס נכסים או מונה לרוכש כונס נכסים או מנהל מיוחד או נתמנה לרוכש מפרק או מפרק זמני או פורק הרוכש בפירוק מרצון או על-ידי בית המשפט.

25.

(א) מבלי לגרוע מהוראות סעיף 24 לחוזה זה, רשאית העירייה אם לדעתה קצב ביצוע העבודות נשוא חוזה זה ע"י הרוכש, איטי מידי בכדי להבטיח השלמת העבודות במועדן ו/או הרוכש לא עמדה בלוח הזמנים להורות לרמ"י לערוך שומה חדשה למחיר הקרקע בה זכה הרוכש.

(ב) עם מתן הוראות העירייה לרמ"י מתחייב הרוכש לשלם לרמ"י את ההפרש בין השומה החדשה לבין הסכום ששולם ע"י בגין הקרקע, אם קיים הפרש כזה.

(ג) הרוכש מצהיר כי ידוע לו שרמ"י רשאי לערוך שומה חדשה ולחייבו בתשלום כאמור בסעיף קטן (א') לעיל והוא מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כנגד העירייה ו/או כנגד רמ"י ו/או מי מטעמם.

## ויתור

26. ויתר אחד הצדדים על זכות מזכויותיו או על בצוע חובה שחייב היה הצד השני לבצע מכוח דין או הסכם לא ייחשב הדבר לויתור גורף במקרה עתידי דומה ולא יהא בויתור כאמור משום תקדים לכל מקרה עתידי כאמור.

כל ויתור, ארכה או הנחה מטעם אחד הצדדים לא יהיו בתוקף אלא אם נעשו מראש ובכתב ונחתמו על ידי הצדדים לחוזה זה.

## סמכות שיפוט

27. לבתי המשפט בעיר באר שבע, ולהם בלבד, תהא סמכות שיפוט בלעדית בכל סכסוך בקשר להסכם זה.

## כתובות והודעות

28.

א. כתובות הצדדים הינן כמפורט בכותרת להסכם זה.

ב. כל מסמך או הודעה לעניין חוזה זה ישלחו בדואר רשום לפי כתובת הצדדים, וכל מסמך או הודעה שנשלחו בדואר רשום כאמור, יראו אותם כאילו נתקבלו ע"י הנמען בתום 5 ימים מתאריך מסירתם למשלוח.

## תנאי מתלה

29. ידוע ליזם כי תנאי לחתימת העירייה, הועדה המקומית והתאגיד על הסכם זה הנו תשלום הוצאות פיתוח למשרד ומקדמה בגין דמי הקמה לתאגיד.

## **ולראיה באו הצדדים על החתום:**

### מטעם הרוכש

שם מלא	ת.ז./ח.פ.	כתובת	חתימה וחותמת
1			
2			
3			

### **אישור חתימות הרוכש**

אני החתום מטה, מאשר כי זיהיתי את החותמים המהווים את "הרוכש" כהגדרתו בחוזה, לפי תעודות הזיהוי שלהם, וכי חתמו על החוזה ונספחיו בנוכחותי.

שם המאשר: \_\_\_\_\_ תפקידו: \_\_\_\_\_ חתימת וחותמת המאשר: \_\_\_\_\_

### מטעם העירייה

שם	תפקיד	חתימה

מטעם התאגיד

שם	תפקיד	חתימה



**נספח א' – תשריט המתחם**

## נספח ב' לחוזה התשתית עירייה/רוכש מסמך פירוט העבודות והתשתיות

להלן פירוט העבודות אשר ביצעה ו/או תבצע עיריית באר שבע ו/או הבונה באתר, והכול בכפוף למילוי מלוא ההתחייבות של הרוכש על פי החוזה.

1. הכנת תוכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של התשתיות הציבוריות כפי שאושרה ע"י הועדה המקומית:

### 2. כבישים ומדרכות

2.1 סלילת כבישים מאספלט.

2.2 ריצוף מדרכות באבנים משתלבות.

2.3 סלילת רחובות משולבים וריצופם באבנים משתלבות.

### 3. ניקוז/תיעול מי גשם

3.1 ניקוז מי גשם על פני הכבישים.  
בכפוף לצרכי ולנתוני התכנון. בחלק מהדרכים יתכן ניקוז גם בצנרת תת-קרקעית.  
וכן חיבור הניקוז שבמתחם למאסף ניקוז עירוני.

3.2 לעיריית באר שבע שמורה הזכות להעביר קו ניקוז ציבורי בתוך מתחם הרוכש.

### 4. ביוב - על ידי ובאחריות התאגיד

4.1 הנחת ביוב ציבורי כולל קו חיבור משוחת הביוב שבשטח הציבורי ועד כ- 1 מטר בתוך שטח המגרש. לתאגיד שמורה הזכות להעביר קו ביוב ציבורי לרבות תאי ביוב בתוך מתחם הרוכש, לצורך ביוב מתחמים עורפיים ו/או סמוכים, ו/או עקב שיקולים הנדסיים אחרים.  
במקרה בו הרוכש ישנה מפלסי הקרקע במקום בו עובר קו הביוב במתחם, באחריות הרוכש ועל חשבונו להתאים מפלס על מנת לאפשר זרימה נאותה בתאום עם התאגיד..

במידה והרוכש לא יבצע העבודה רשאי התאגיד כתנאי ובמסגרת היתר הבניה להתאים הקו והתאים למצב החדש ולאפשר גישה לצורכי אחזקה בכל עת שיידרש. הרוכש אינו רשאי להתנגד למהלך זה ומתחייב לשתף פעולה עם התאגיד במהלך ביצוע העבודה. במקרה זה עלות ההתאמה במלואה תוטל על הרוכש בתוספת תקורה לתאגיד בשיעור של 10%.

4.2 חיבור מערכת הביוב השכונתית, למאסף הביוב הקרוב ביותר.

### 5. רשת המים על ידי ובאחריות התאגיד

5.1 הנחת קו מים עד גבול המתחם, כולל התקנת פקק בקצה הצינור (ללא חיבור לבתים וללא מונה מים). אספקת המים באחריות התאגיד, רכישת והתקנת המונה באחריות הרוכש.

5.2 חיבור הרשת שבמתחם לקו העירוני.

## **6. תשתית לתקשורת**

- 6.1** תאום עם חב' "בזק" להנחת צנרת ותאים בשטחים ציבוריים. חברת בזק תבצע הנחת צנרת ותאים כהכנה לרשת בזק בתוך גבולות האתר ועד נקודת ההתחברות, העירייה תניח צנרת בתוואי העתקות וחציות כבישים בלבד.
- 6.2** הצבת גומחות מגן לארונות סעף בתחום המתחם. הגומחות יונחו בגבולות המתחם ויחדרו לתוך המתחם. לרוכש לא תהיה כל תביעה או טענה בנושא זה.
- 6.3** תאום עם חברת הטל"כ להנחת צנרת ותאים בשטחים ציבוריים. הצבת גומחות עבור תשתיות חברת הטל"כ בתחום המתחם. הגומחות יונחו בגבולות המתחם ויחדרו לתוך המתחם. לרוכש לא תהיה כל תביעה או טענה בנושא זה, חברת הטל"כ תניח צנרת ותאים, כהכנה לרשת טל"כ בתוך גבולות האתר ועד גבול המתחם בלבד.
- 6.4** הזמנת חיבור לבזק ולחב' הטל"כ למגרשים תחול על הרוכש ועל חשבונו.

## **7. רשת חשמל**

- 7.1** הנחת/התקנת גומחות לפילרים לרשת חברת החשמל, וכן ביצוע חדרי טרפו עבור תאורת רחוב ומבני ציבור על פי תוכניות מאושרות על ידי חברת החשמל ועל ידי העירייה. הגומחות יונחו בגבולות המתחם ויחדרו לתוך המתחם. ידוע לבונה כי בנוסף יבנו גם חדרי טרנספורמציה בתחומי התוכנית ובסמוך למגרשים שייעודם בנייה למגורים וייעודים אחרים. מיקומם של חדרי הטרפו ומידותיהם יקבעו לאחר שיושלם התכנון המפורט של תוכניות החשמל. הבונה מצהיר ומתחייב כי לא תהיה לו כל טענה ותביעה בנדון.
- למען הסר ספק, העירייה לא מתחייבת שבזמן מסירת המגרשים ו/או בזמן הבנייה של היזם יהיה חיבור חשמל קבוע לאתר, היזם יביא זאת בחשבון לצורך ביצוע עבודות באתר עד חיבור חשמל קבוע.
- 7.2** הנחת צנרת מגן לשרוולים, עבור כבלי חשמל, על פי תוכניות מאושרות של חברת החשמל.
- 7.3** הזמנה ותשלום לחברת חשמל בגין חיבורי חשמל למגרשים תחול על היזם של כל מגרש ומגרש, ניהול תכנון ותיאום מול חברת חשמל.

## **8. תאורת כבישים**

התקנת מערכת תאורת רחובות על פי תוכניות מאושרות.

## **9. פיתוח נוף וגינון ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים**

בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י הרשות המקומית.

## **10. עבודות עפר וקירות תמך במגרשים**

- ככל שיידרשו קירות תמך לתמיכת המגרש כלפי הכביש או כלפי שטח ציבורי או בין מגרשי יזמים אחרים, הם יבוצעו על ידי ועל חשבון הרוכש.
- במידת הצורך ובהתאם לנחיצות, ייתכן ויתבצעו עבודות עפר למילוי אשר יחייבו נקודות דיקור שיפלו לתוך המגרשים הפרטיים, ליזם לא תהא כל תלונה, טענה או תביעה כלשהי בשל הנ"ל.
- העירייה תהא רשאית על פי שיקול דעתה לבצע עבודות תמך של המגרש כלפי השטח הציבורי, בתוך שטח מגרש אשר טרם נמסר לחזקת הרוכש, ככל שהדבר נדרש לצורך ביצוע תשתיות סמוכות לגבול המגרש או בתוכו, ולחייב את הרוכש בעלותן של עבודות תמך אלה.

### **11. תשתית על**

כל המטלות החלות על העירייה ועל התאגיד כוללות גם ביצוע עבודות פיתוח ותשתיות על בתוך או מחוץ לגבולות הפרויקט ומחוץ לקו הכחול של התוכנית המפורטת שחלה על הפרויקט על כל שינוייה, ככל שהן נדרשות על פי תנאי הוועדה המקומית לתכנון ובניה, ו/או לצורך קבלת היתר אכלוס למבנה שהקים הרוכש. עבודות אלו יכללו בין היתר: מים, ביוב, סלילת כבישים, מתקנים הנדסיים, ניקוז, הסדרת נחל, חשמל, תקשורת, שצ"פים, עבודות פיתוח ועוד.

הרוכש מצהיר ומתחייב כי לא יבוא בכל טענה בגין ביצוע עבודות תשתית ופיתוח על ידי העירייה או התאגיד, מחוץ לגבולות הפרויקט.

**12.** העירייה תבצע לפי הצורך קירות ו/או קירות תומכים ו/או מסלעות לכבישים ולשטחים הציבוריים בלבד.

**13.** לצורך הסכם העבודות במסגרת 2 שלבים:

**עבודות שלב א'** - עבודות עפר ופינוי פסולת, פריצת דרכים, ביצוע קווי מים, ביוב וניקוז.

**עבודות שלב ב'** - סלילת שכבה שנייה של אספלט בכבישים, עבודות גינון, ביצוע שצ"פים, מדרכות ורחובות משולבים.

**נספח ג'  
לוח זמנים לביצוע העבודות**

המועד האחרון לביצועה	העבודה	
6 חודשים מיום חתימת החוזה.*	מסירת תשריט המגרש לרוכש.	1.
עד 21 חודשים מיום חתימת החוזה.	מסירת המגרש לרוכש לצורך ביצוע עבודות בניה.	2.
5 חודשים מיום מסירת המגרש לרוכש לצורך ביצוע עבודות בנייה.	הגשת בקשה להיתר בניה ע"י הרוכש/היזם.	3.
24 חודשים ממועד קבלת היתר בניה על ידי היזם	מועד סיום עבודות הפיתוח שלב א' במתחם	4.
28 חודשים	סיום עבודות הבניה של היזם וקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר	5.

\*יום חתימת החוזה- היום בו העירייה חותמת על הסכם הפיתוח מול הרוכש.

**הערה**

העירייה תהא רשאית להקדים את המועדים המפורטים לעיל, במידה והדבר מתאפשר לה ועל פי שיקול דעתה הבלעדי. במקרה זה, העירייה תודיע לרוכשים בהתראה של חודשיים מראש על כוונתה להקדים את המועדים, והרוכשים יערכו לצורך קבלת המגרשים לצורך ביצוע עבודות הבנייה.

**נספח ד'**  
**נוסח הודעה בדבר סימון ומסירת מגרש לרוכש**

לכבוד

(שם הרוכש) \_\_\_\_\_

(כתובת הרוכש) \_\_\_\_\_

הננו להודיעכם על כוונת עיריית באר שבע למסור לכם גבולות המגרש כפי שסומנו על ידי מודד מוסמך, וכן למסור לכם החזקה במגרש.

הנכם מתבקשים להגיע ביום \_\_\_\_\_ בתאריך \_\_\_\_\_ בשעה \_\_\_\_\_ למקום המפגש \_\_\_\_\_ במטרה לקבל את סימון המגרש, ואת החזקה בו.

מסירת סימון המגרש והחזקה בו, הם בהתאם לחוזה הקרקע שחתמתם עם המינהל, ועל פי המפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עם העירייה.

שאלות הקשורות בעניין יש להפנות למר/גב'

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
עיריית באר שבע

העתקים: המפקח  
תיק הרוכש

**נספח ה'**  
**נוסח אישור בדבר קבלת חזקה במגרש**

לכבוד:

**עיריית באר שבע**

א.נ.,

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ נפגשתי עם מודד מוסמך מר \_\_\_\_\_ באתר, אשר הראה לי את יתדות הסימון של גבולות מגרש מס' \_\_\_\_\_ והראה לי את גבולותיו.
2. כמו כן הנני מאשר כי במעמד זה נמסרה לי החזקה במגרש, וכן הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן:
- (הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

שוחת ביוב וקצה צינור ביוב אליו אני אמור לחבר את המגרש לביוב הציבורי.	
זקף מים אליו אחבר את חיבור המים הביתי.	
פריצת דרכים למגרש	

הנני מצהיר כי בדקתי את סימון גבולות המגרש, ומצאתי שגבולות המגרש המסומנים תואמים לאלה שעל פי התכנית 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/משתכן**

שם פרטי ומשפחה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

**הצהרת המודד**

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

שם המודד \_\_\_\_\_ מס' רישיון \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

**העתק: תיק יזם/משתכן**

**נספח ו'  
תשלום הוצאות הפיתוח למגרשים בהם זכה הרוכש**

הסכומים נכונים למדד \_\_\_\_\_  
ביצוע התשלום למשרד במועד הינו תנאי לאישור חוזה זה ולאישור רמ"י על העסקה עימו

<u>מספר מגרש</u>	<u>פלח שיווק</u>	<u>יח"ד</u>	<u>שטח מגרש (מ"ר)</u>	<u>תשלום היזם למשרד במועד השיווק</u>	<u>תשלום היזם לתאגיד בעת הוצאת היתר בניה (סכום מקורב מותלה בניצול זכויות הבניה) יובהר כי הסכום אינו אומדן וחושב לצרכי הפקת הערבות בלבד.</u>	<u>סה"כ תשלומי פיתוח ע"י היזם</u>	<u>סכום ערבות צמודה לקיום חוזה התשתית</u>



**נספח ז'  
כתב ערבות ביצוע**

לכבוד  
עיריית באר שבע (להלן - "העירייה")  
רח' ככר מנחם 2  
באר שבע

א.ג.נ.,

**ערבות בנקאית מספר \_\_\_\_\_ בקשר עם מגרש מס' \_\_\_\_\_  
בתב"ע מס' 129/102/02/5**

1. לפי בקשת \_\_\_\_\_ מס' ת.ז.ח.פ.ח.צ. \_\_\_\_\_ בכתובת \_\_\_\_\_ (כתובת מלאה כולל מיקוד) (להלן - "הנערב") אנו ערבים בזה כלפיכם באופן בלתי חוזר לתשלום כל סכום עד לסכום כולל של \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים \_\_\_\_\_ ש"ח בלבד) (להלן - "סכום הערבות") שתדרשו מאת הנערב בקשר למילוי כל התחייבויותיו מכוח הסכם לפיתוח תשתיות.
2. סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כפי שהוא מתפרסם מפעם לפעם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי (להלן - "המדד") בתנאי הצמדה שלהלן:  
"המדד היסודי" לעניין ערבות זו יהא מדד חודש \_\_\_\_\_ שהתפרסם בתאריך \_\_\_\_\_ בשיעור \_\_\_\_\_ נקודות.  
"המדד החדש" לעניין ערבות זו יהא המדד שפורסם לאחרונה וקודם לקבלת דרישתכם ע"פ ערבות זו. הפרשי ההצמדה לעניין ערבות זו יחושבו כדלקמן:  
אם יתברר כי המדד החדש עלה לעומת המדד היסודי יהיו הפרשי ההצמדה הסכום השווה למכפלת ההפרש בין המדד החדש למדד היסודי בסכום הערבות מחולק במדד היסודי.  
אם המדד החדש יהיה נמוך מהמדד היסודי לא יחול שינוי בסכום הערבות.
3. אנו מתחייבים לשלם לכם, לפי דרישתכם הראשונה בכתב, מיידיית עם מועד קבלת דרישתכם על ידינו באופן המפורט להלן, כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה במצטבר על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה, וזאת מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מאת הנערב.
4. כל דרישה לתשלום מכוח כתב ערבות זה תימסר לנו בכתב בסניף \_\_\_\_\_ בכתובת \_\_\_\_\_ כשהיא חתומה ע"י מורשי החתימה מטעם העירייה.
- התשלום על ידנו כאמור בסעיף 3 לעיל יעשה על ידנו על דרך של העברה בנקאית לחשבון העירייה ע"פ הפרטים שיימסרו על ידכם בדרישתכם או באמצעות המחאה עשויה על ידנו לפקודתכם ע"פ שיקול דעתכם הבלעדי.
5. ערבות זו תישאר בתוקפה למשך 24 חודשים מיום הוצאתה, אולם תהא ניתנת להארכה ע"י דרישתכם אשר תימסר בהתאם לאמור בסעיף 4 לעיל. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להתקבל על ידנו בכתב לא יאוחר מהמועדים הנ"ל.
6. ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה.

**בכבוד רב,**

\_\_\_\_\_  
**נספח ח'**

**נוסח התחייבות לתשלום מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית במגרש מס'**

1. הרוכש מצהיר כי הובהר לו, שהעירייה רשאית להזמין מחברת החשמל באופן מרוכז, את עבודות תשתית רשת החשמל וחיבור המבנים, שייבנו על ידי הרוכשים במגרשים באתר, אל רשת החשמל.
2. גודל החיבור שתזמין העירייה בחב' החשמל עבור כל יחידת דיור במגרשים צמודי קרקע יהיה 3X25 A, ובמגרשי הבנייה הרוויה 25X3 אמפר. בריכוז מונים.
3. ידוע לרוכש כי תכנון רשת החשמל וביצועה נעשה על ידי חברת החשמל וכי ניהול התכנון יבוצע על ידי העירייה.
4. ידוע לרוכש כי ייבנו חדרי טרנספורמציה במגרשים השונים בתחומי התוכנית ובסמוך למגרשים שייעודם למגורים או ייעודים אחרים ו/או בתוך מגרשים שייעודם מגורים או ייעודים אחרים. מיקומם של חדרי הטרפו ומידותיהם יקבעו לאחר שיושלם התכנון המפורט של תשתיות החשמל. הרוכש מצהיר ומתחייב כי לא תהיה לו כל טענה ותביעה בנדון.
5. ידוע לרוכש כי בין היתר מתקינה חברת החשמל (פילרים) בתחום המגרשים.
6. רוכש שיזכה במגרש ישלם למשרד מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית שתועבר לעירייה והעירייה תעביר את סכום המקדמה במרוכז לחברת החשמל.
7. סכום המקדמה הינו על פי המפורט מטה.
8. ידוע לרוכש כי העלות הכוללת של הזמנת חיבור חשמל לבית מותנית בגודל החיבור שיבחר היזם / הרוכש.
9. הרוכש יפנה לחברת החשמל לאחר שקיבל טופס 4 מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לצורך הזמנת חיבור החשמל ויודיע לחברת החשמל את פרטי המגרש בו זכה וגודל החיבור המבוקש.
10. חברת החשמל תערוך תחשיב של עלות החיבור, לרבות דמי בדיקה, ותזכה את המשתכן במקדמה ששולמה על ידו הנזכרת לעיל.
11. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שתחשיב החיוב של חיבור החשמל לבית וסוג ארון המונים נקבע בלעדית על ידי חברת החשמל והרוכש מתחייב כי לא יבוא בכל טענה כלפי המשרד ו/או כלפי העירייה בגין גובה התשלום שיידרש לשלם כמקדמה לחברה ובגין התשלום הסופי לחברת החשמל.
12. סכום המקדמה שישלם הרוכש הכלול בחיוב ההוצאות הכללי המשולם על ידי היזם למשרד במועד הזכייה במגרש.

<u>מספרי המגרשים במתחם שיווק</u>	<u>סכום המקדמה לכל יחידת דיור</u>	
	בהתאם למחירון חח"י	מגורים א' "בנה ביתך"
	בהתאם למחירון חח"י	מגורים א' "בניה טורית" ומגרשי בניה רוויה
מקדמה כללית	בהתאם למחירון חח"י	מגרש מסחרי

הרוכש מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי העירייה ו/או המשרד ו/או חברת החשמל בגין האמור לעיל.

שם הרוכש	ת.ז.	תאריך	חתימה
----------	------	-------	-------

## נספח ט'

לכבוד  
עיריית באר שבע

### הנדון: הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות

הצהרה זו ניתנת בתמיכה לחתימתי על הסכם תשתיות מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_ (להלן: "ההסכם"), ואין בו כדי לגרוע מכל התחייבויותי עפ"י הוראות ההסכם ונספחיו והוראות כל דין.

בהתאם לקבוע בסעיף 10(ב)(4) להסכם, התחייב הרוכש כי יעביר לידי העירייה, באמצעות המתאם, ואגף איכות הסביבה בעיריית באר שבע בעצמה את אישור ההתקשרות שלה עם מפעיל האתר לסילוק פסולת בנין בעל רישיון, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות. כמו כן מתחייבת החברה להציג לעירייה תוכנית טיפול בעודפי חפירה וחציבה.

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

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

תאריך \_\_\_\_\_ שם החברה \_\_\_\_\_ שמות מורשי החתימה \_\_\_\_\_ חתימת מורשי החתימה \_\_\_\_\_

### אישור עורך-דין

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

תאריך \_\_\_\_\_ שם ות.ז. \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת עורך הדין \_\_\_\_\_

**נספח י' – אישור ביטוח העבודות- בניית מבנה בית זירות או פרויקט הכולל מספר בתים צמודי קרקע**

לכבוד  
עיריית באר שבע  
ו (להלן - "העירייה")

א.ג.ג.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של הרוכש ו/או קבלן מטעמו  
(להלן ביחד ולחוד "הקבלן") בגין עבודות בניה של  
ו/או עבודות נלוות בקשר עם התקשרות עם העירייה,  
בקשר עם חוזה/מכרז מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "העבודות")

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ חברה לביטוח בע"מ מצהירים ומאשרים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לבקשת הקבלן פוליסות לביטוח בקשר עם ביצוע העבודות כמפורט להלן:

א. ביטוח עבודות קבלניות/ ביטוח עבודות הקמה בגין העבודות בערך כולל של \_\_\_\_\_ ₪ (פוליסה מספר \_\_\_\_\_) (להלן: \_\_\_\_\_)

**פרק א' - ביטוח רכוש**, בכפוף להשתתפות עצמית בסך \_\_\_\_\_ ש"ח [לא יותר מ 60,000 ₪] הכולל גם כיסוי לרעידת אדמה ונזקי טבע בכפוף להשתתפות עצמית כמקובל לגבי סיכונים אלה, והרחבות כיסוי על בסיס נזק ראשון שאינו כפוף לתת ביטוח עבור:

גבול אחריות/פירוט ההרחבה	הרחבת הכיסוי
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 500,000 ₪	(1) רכוש סמוך
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 500,000 ₪	(2) רכוש שעליו עובדים
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 500,000 ₪	(3) פינוי הריסות
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 500,000 ₪	(4) נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים

**פרק ב' - ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור ("ביטוח צד שלישי")** על פי דין המכסה אחריות בגין מעשה או מחדל של הקבלן ו/או של העובדים הנשלחים על ידו לרבות קבלני משנה ועובדיהם וכל הפועל בשמו ומטעמו של הקבלן, בגין העבודות ו/או בקשר עם העבודות, בגבול אחריות בסך 8,000,000 ₪ לתובע, למקרה ביטוח אחד ולתקופת הביטוח ובכפוף להשתתפות עצמית שלא תעלה על סך 40,000 ₪ לכל מקרה ביטוח.

הבטוח מורחב לכסות גם:

גבול אחריות/פירוט ההרחבה	הרחבת הכיסוי
מעל לסכומים המבוטחים תחת סעיפי הכיסוי של רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, כמפורט לעיל, אולם גבול האחריות הכולל של המבטוח בגין נזקים כאמור לא יעלה על גבול האחריות על פי פרק ב'.	אחריות לנזקים לרכוש העירייה אשר הקבלן פועל בו, לרכוש סמוך, ולכל רכוש אחר של העירייה
בגין נזקים שיגרמו להם במהלך ו/או בקשר עם ביצוע התחייבויותיו של הקבלן כלפי העירייה	אחריות העירייה כלפי עובדי הקבלן וכל הפועל בשמו ומטעמו
2,000,000 ₪	אחריות בגין נזקי גוף הנגרמים במישרין או בעקיפין על ידי שימוש בציוד מכני הנדסי שאין חובה חוקית לבטחו

תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי	במלוא (100%) גבול האחריות
אחריות בגין רעד, ויברציה, הסרת תמיכות	עד 20% מגבול האחריות הכולל בפוליסה
אחריות בגין נזק לכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים, ונזקים עקיפים כתוצאה מכך	עד 20% מגבול האחריות הכולל בפוליסה. לגבי נזקים עקיפים – 400,000 ₪

**פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים** בגין כל העובדים המועסקים ע"י הקבלן בבצוע העבודות, לרבות קבלני משנה ועובדיהם בגבולות אחריות בסך 6,000,000 ₪ לתובע ובסך 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

הביטוח מורחב לכסות את אחריות העירייה היה ותיחשב כמעביד של מי מהמועסקים על ידי הקבלן וזאת לעניין תאונות עבודה ו/או מחלות מקצוע. הביטוח כפוף להשתתפות עצמית שלא תעלה על סך 10,000 ₪ לתאונת עבודה ולמחלת מקצוע.

3. הפוליסות תהינה בהיקף כיסוי שלא יפחת מתנאי הכיסוי על פי פוליסות "ביט" התקפות במועד התחלת הביטוח ובכפוף לשינויים להרחבות ולתוספות המפורטים באישור זה. פוליסת עבודות קבלניות מורחבת לכלול כיסוי לתקופת תחזוקה בת 12 חודשים ממועד מסירת העבודות לעירייה.

4. הפוליסה תערך לתקופה מתאריך \_\_\_\_\_ עד \_\_\_\_\_ (שני התאריכים נכללים) (\_\_\_\_ חודשים) וכן תכלול תקופת תחזוקה מורחבת בת 12 חודשים.

5. הננו מאשרים כי על פי דרישת הקבלן ו/או העירייה שתועבר אלינו בכתב מפעם לפעם יוארכו הביטוחים לתקופות נוספות כפי שיצוין בדרישה. ידוע לנו כי הקבלן נושא בעלויות הביטוח הנוספות הנובעות מהארכות אלה.

6. בפוליסות הביטוח של הקבלן ייכלל סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה, חברות בנות, וחברות מסונפות של העירייה, עובדי העירייה. ויתור על תחלוף לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בכוונת זדון.

7. אנו מאשרים כי בכל הביטוחים הנזכרים:

(א) "המבוטח" בפוליסה יהיה הקבלן ו/או העירייה ו/או קבלנים מבצעי עבודות ו/או קבלני משנה ועובדים של הנ"ל.

"העירייה" לעניין אישור זה, עיריית באר שבע /או הועדה המקומית לתכנון ובנייה באר שבע ו/או מי שבע תאגיד אזורי למים ולביוב בע"מ ו/או מדינת ישראל ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל.

(ב) נכלל תנאי הקובע כי הפוליסות אינן ניתנות לביטול ולא לשינוי לרעה במהלך תקופת הביטוח ותקופת ההארכה, למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי הקבלן. במקרה כזה תימסר לקבלן ולעירייה הודעת ביטול בכתב לפחות 60 יום מראש. אולם תשלום לפני שהביטול יכנס לתוקף על ידי הקבלן ו/או על ידי העירייה יבטל את תוקף הודעת הביטול.

(ג) תגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישולמו לעירייה או למי שהעירייה תורה בכתב לשלם.

(ד) הביטוחים ימשיכו להיות בתוקף מלא עד השלמת מסירת העבודות המבוטחות על כל חלקיהן לעירייה או תום תקופת הביטוח, המוקדם מביניהן. אולם אם יחל שימוש בעבודות או בחלק מהן, יחול כיסוי מלא לגבי אותו חלק בו החל השימוש בהתאם לתקופת התחזוקה המורחבת.

(ה) סעיף אחריות צולבת.

8. הקבלן לבדו אחראי לתשלום הפרמיות עבור הביטוחים ולתשלום סכומי ההשתתפות העצמית במקרה נזק.
9. הננו מאשרים כי הביטוחים המפורטים באישור זה קודמים לכל ביטוח שנערך על ידי העירייה, וכל סעיף (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה, ולגבי העירייה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני" המזכה את העירייה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו מבלי שתהיה לנו זכות השתתפות בבטוחי העירייה, ומבלי שתהיה לנו זכות לדרוש ממבטחי העירייה לשאת בנטל החיוב על פי סעיף 59 לחוק חוזה הביטוח התשמ"א – 1981, וכן אנו מוותרים על טענה של "ביטוח כפל" כלפי העירייה וכלפי מבטחיה. אנו מאשרים כי יש לראות באמור בסעיף זה כנאמר גם כלפי מבטחי העירייה.
10. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.
11. ידוע לנו כי כתב זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח בהם מחויב הקבלן בקשר עם ביצוע העבודות ולפיכך לא יחולו בו או בפוליסות שינויים לרעה ללא הסכמתכם מראש ובכתב.

ולראיה באנו על החתום

חתימה וחותמת המבטח	שם החותם	תאריך
--------------------	----------	-------

פרטי סוכן הביטוח : שם \_\_\_\_\_ טלפון : \_\_\_\_\_ פקס : \_\_\_\_\_

**נספח יא – אישור ביטוח העבודות- הקמת צמוד קרקע בודד**

לכבוד  
עיריית באר שבע  
ו (להלן - "העירייה")

א.ג.ג.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של הרוכש ו/או קבלן מטעמו  
 (להלן ביחד ולחוד "הקבלן") בגין עבודות בניה של  
 ו/או עבודות נלוות בקשר עם התקשרות עם העירייה,  
 בקשר עם חוזה/מכרז מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "העבודות")

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ חברה לביטוח בע"מ מצהירים ומאשרים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לבקשת הקבלן פוליסות לביטוח בקשר עם ביצוע העבודות כמפורט להלן:

א. ביטוח עבודות קבלניות/ ביטוח עבודות הקמה בגין העבודות בערך כולל של \_\_\_\_\_ ₪ (פוליסה מספר \_\_\_\_\_) (להלן: \_\_\_\_\_)

**פרק א' - ביטוח רכוש**, בכפוף להשתתפות עצמית בסך \_\_\_\_\_ ש"ח [לא יותר מ 60,000 ₪] הכולל גם כיסוי לרעידת אדמה ונזקי טבע בכפוף להשתתפות עצמית כמקובל לגבי סיכונים אלה, והרחבות כיסוי על בסיס נזק ראשון שאינו כפוף לתת ביטוח עבור:

גבול אחריות/פירוט ההרחבה	הרחבת הכיסוי
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 250,000 ₪	(1) רכוש סמוך
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 250,000 ₪	(2) רכוש שעליו עובדים
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 300,000 ₪	(3) פינוי הריסות
בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך 250,000 ₪	(4) נזק ישיר כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים

**פרק ב' - ביטוח אחריות חוקית כלפי הציבור ("בטוח צד שלישי") על פי דין המכסה אחריות בגין מעשה או מחדל של הקבלן ו/או של העובדים הנשלחים על ידו לרבות קבלני משנה ועובדיהם וכל הפועל בשמו ומטעמו של הקבלן, בגין העבודות ו/או בקשר עם העבודות, בגבול אחריות בסך 2,000,000 ₪ לתובע, למקרה ביטוח אחד ולתקופת הביטוח ובכפוף להשתתפות עצמית שלא תעלה על סך 40,000 ₪ לכל מקרה ביטוח.**

הבטוח מורחב לכסות גם:

גבול אחריות/פירוט ההרחבה	הרחבת הכיסוי
מעל לסכומים המבוטחים תחת סעיפי הכיסוי של רכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, כמפורט לעיל, אולם גבול האחריות הכולל של המבטוח בגין נזקים כאמור לא יעלה על גבול האחריות על פי פרק ב'.	אחריות לנזקים לרכוש העירייה אשר הקבלן פועל בו, לרכוש סמוך, ולכל רכוש אחר של העירייה
בגין נזקים שיגרמו להם במהלך ו/או בקשר עם ביצוע התחייבויותיו של הקבלן כלפי העירייה	אחריות העירייה כלפי עובדי הקבלן וכל הפועל בשמו ומטעמו
2,000,000 ₪	אחריות בגין נזקי גוף הנגרמים במישרין או בעקיפין על ידי

שימוש בציוד מכני הנדסי שאין חובה חוקית לבטחו	במלוא (100%) גבול האחריות
תביעות תחלוף של המוסד לביטוח לאומי	עד 20% מגבול האחריות הכולל בפוליסה
אחריות בגין רעד, ויברציה, הסרת תמיכות	עד 20% מגבול האחריות הכולל בפוליסה. לגבי נזקים עקיפים – 400,000 ₪
אחריות בגין נזק לכבלים, צינורות ומתקנים תת-קרקעיים, ונזקים עקיפים כתוצאה מכך	

**פרק ג' - ביטוח חבות מעבידים** בגין כל העובדים המועסקים ע"י הקבלן בבצוע העבודות, לרבות קבלני משנה ועובדיהם בגבולות אחריות בסך 6,000,000 ₪ לתובע ובסך 20,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח.

הביטוח מורחב לכסות את אחריות העירייה היה ותיחשב כמעביד של מי מהמועסקים על ידי הקבלן וזאת לעניין תאונות עבודה ו/או מחלות מקצוע.

הביטוח כפוף להשתתפות עצמית שלא תעלה על סך 10,000 ₪ לתאונת עבודה ולמחלת מקצוע.

4. הפוליסות תהינה בהיקף כסוי שלא יפחת מתנאי הכיסוי על פי פוליסות "ביט" התקפות במועד התחלת הביטוח ובכפוף לשינויים להרחבות ולתוספות המפורטים באישור זה. פוליסת עבודות קבלניות מורחבת לכלול כיסוי לתקופת תחזוקה בת 12 חודשים ממועד מסירת העבודות לעירייה.

4. הפוליסה תערך לתקופה מתאריך \_\_\_\_\_ עד \_\_\_\_\_ (שני התאריכים נכללים) \_\_\_\_\_ (חודשים) וכן תכלול תקופת תחזוקה מורחבת בת 12 חודשים.

5. הננו מאשרים כי על פי דרישת הקבלן ו/או העירייה שתועבר אלינו בכתב מפעם לפעם יוארכו הביטוחים לתקופות נוספות כפי שיצוין בדרישה. ידוע לנו כי הקבלן נושא בעלויות הביטוח הנוספות הנובעות מהארכות אלה.

6. בפוליסות הביטוח של הקבלן ייכלל סעיף ויתור על תחלוף כנגד העירייה, חברות בנות, וחברות מסונפות של העירייה, עובדי העירייה. ויתור על תחלוף לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בכוונת זדון.

7. אנו מאשרים כי בכל הביטוחים הנזכרים:

(ג) "המבוטח" בפוליסה יהיה הקבלן ו/או העירייה ו/או קבלנים מבצעי עבודות ו/או קבלני משנה ועובדים של הנ"ל.

"העירייה" לעניין אישור זה, עיריית באר שבע /או הועדה המקומית לתכנון ובנייה באר שבע ו/או מי שבע תאגיד אזורי למים ולביוב בע"מ ו/או מדינת ישראל ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או חברות בנות ועובדים של הנ"ל.

(ד) נכלל תנאי הקובע כי הפוליסות אינן ניתנות לביטול ולא לשינוי לרעה במהלך תקופת הביטוח ותקופת ההארכה, למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי הקבלן. במקרה כזה תימסר לקבלן ולעירייה הודעת ביטול בכתב לפחות 60 יום מראש. אולם תשלום לפני שהביטול יכנס לתוקף על ידי הקבלן ו/או על ידי העירייה יבטל את תוקף הודעת הביטול.

(ו) תגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישולמו לעירייה או למי שהעירייה תורה בכתב לשלם.

(ז) הביטוחים ימשיכו להיות בתוקף מלא עד השלמת מסירת העבודות המבוטחות על כל חלקיהן לעירייה או תום תקופת הביטוח, המוקדם מביניהן. אולם אם יחל שימוש בעבודות או בחלק מהן, יחול כיסוי מלא לגבי אותו חלק בו החל השימוש בהתאם לתקופת התחזוקה המורחבת.

(ח) סעיף אחריות צולבת.



12. הקבלן לבדו אחראי לתשלום הפרמיות עבור הביטוחים ולתשלום סכומי ההשתתפות העצמית במקרה נזק.
13. הננו מאשרים כי הביטוחים המפורטים באישור זה קודמים לכל ביטוח שנערך על ידי העירייה, וכל סעיף (אם יש כזה) המפקיע או מקטין או מגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי העירייה, ולגבי העירייה הביטוח על פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני" המזכה את העירייה במלוא השיפוי המגיע לפי תנאיו מבלי שתהיה לנו זכות השתתפות בבטוחי העירייה, ומבלי שתהיה לנו זכות לדרוש ממבטחי העירייה לשאת בנטל החיוב על פי סעיף 59 לחוק חוזה הביטוח התשמ"א – 1981, וכן אנו מוותרים על טענה של "ביטוח כפל" כלפי העירייה וכלפי מבטחיה. אנו מאשרים כי יש לראות באמור בסעיף זה כנאמר גם כלפי מבטחי העירייה.
14. הביטוחים המפורטים באישור זה הינם בהתאם לתנאי הפוליסות המקוריות עד כמה שלא שונו באישור זה ובלבד שאין בשינוי האמור כדי לגרוע מתנאי הפוליסות המקוריות.
15. ידוע לנו כי כתב זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח בהם מחויב הקבלן בקשר עם ביצוע העבודות ולפיכך לא יחולו בו או בפוליסות שינויים לרעה ללא הסכמתכם מראש ובכתב.

ולראיה באנו על החתום

חתימה וחותמת המבטח	שם החותם	תאריך
--------------------	----------	-------

פרטי סוכן הביטוח : שם \_\_\_\_\_ טלפון : \_\_\_\_\_ פקס : \_\_\_\_\_

# נספח ג'2

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



כ"ט תמוז תשפ"ב  
28 יולי 2022

**מכתב לעניין קיזוז הוצאות פיתוח מתשלומי דמי הקמה**

**לכבוד**  
**משרד הבינוי והשיכון**

שלום רב,

**הנדון: שכונת הרקפות - תמ"ל 1016**

**הואיל:** ועל פי ההסכמות שגובשו בין תאגיד המים והביוב מי-שבע בע"מ (להלן: "התאגיד"), לבין משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), סוכם כי התשתיות העירוניות למים וביוב יפותחו ע"י התאגיד למעט אלו שפותחו ע"י המשרד.

**והואיל:** ובגין הבניה יחויבו המשתכנים ו/או היזמים בתשלום דמי הקמה לתאגיד, עבור תשתיות המים והביוב, לפי הוראות כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015 (להלן: "כללי דמי הקמה") שנכנסו לתוקף ביום 1.5.2015 ;

**והואיל:** והמשרד והתאגיד הגיעו להבנות ביחס לאתר זה, לפיו, התאגיד יגבה מהיזמים ו/או המשתכנים מהמגרשים הסחירים בקרקע מדינה בלבד את דמי ההקמה בהפחתת החלק היחסי של עלות העבודות שביצע המשרד.

**אי לכך, התאגיד יקזז מדמי ההקמה שייגבה מהיזמים ו/או המשתכנים באתר (ובגינו בלבד) בהתייחס למימוש זכויות בניה עד לזכויות הבניה המירביות לפי תכנית תמ"ל 1016 כפי – שהינה בתוקף במועד חתימת מכתב זה בגין הבניה נשוא שיווק זה את הסכום שיחושב כמפורט - בטבלה שלהלן:**

דמי הקמה	שיעור קיזוז (מתוך התעריפים המלאים בכללי דמי הקמה)
תעריף לנכס שאינו בנוי בצפיפות נמוכה	4%
תעריף לנכס הבנוי בצפיפות נמוכה	4%
שיעור הקיזוז מתייחס לזכויות הבניה המירביות לפי תמ"ל 1016 כפי שהינה בתוקף נכון ליום חתימת מכתב זה.	

- דמי ההקמה יחושבו בהתאם לשיעורים החלקיים המפורטים לעיל מתוך דמי ההקמה, כפי שיעודכנו מעת לעת, ובעת שיעורם החוקי במועד התגבשות עילת החיוב, וכן בהתאם לעדכונים, הנחיות ו/או הוראות שתקבע הרשות הממשלתית לעניין זה מעת לעת.
- דמי ההקמה, כשיעורם החלקי, ישולמו בנוסף על כל סכום המשולם על פי תנאי המכרז וההסכמים המצורפים אליו.
- תשלום מקדמה בגין דמי ההקמה ישולמו לתאגיד בתוך 90 ימים מיום הכרזה על הזכייה במגרש וכתנאי לחתימה על הסכם התשתיות והסכם החכירה.
- התאגיד יגבה מן המשתכנים ו/או יזמים כל אגרה ו/או תשלום אחר לרבות תשלום אגרות עבור התקנת מדי מים ועבודות נוספות שאינן כלולות בדמי ההקמה.

**מי שבע - בלבית, בכל דרך למכור!**



5. מובהר כי ככל שיוגדלו זכויות הבניה מעבר לזכויות הבנייה ע"פ התב"ע המאושרת והמפורטת לעיל, הקיזוז לא יחול על זכויות הבניה הנוספות שיתווספו ואשר בגינם יגבה התאגיד דמי הקמה בשיעור מלא (100%).
6. הסכמתנו זו להפחתת שיעור דמי ההקמה שייגבו מן המשתכנים ו/או יזמים מותנית בכך שמסמך זה יצורף כחלק מתנאי המכרז, וכן כפופה לתשלום בפועל של דמי ההקמה בהתאם לשיעורם החוקי במועד התגבשות עילת החיוב.

תאגיד מי-שבע בע"מ ע"י:

**מר יו לובטקין-מנכ"ל**  
מי שבע  
תאגיד אזורי למים וביוב בע"מ  
מנכ"ל

**ד"ר עדי קמל**  
מנהלת אגף כספים  
מנהלת תאגיד אזורי למים וביוב בע"מ  
מנכ"ל אגף כספים

# נספח ד'

## אישור ונוסח תצהיר חייל מילואים



לישראל	ההגנה	צבא
03000	דואר צבאי	יחידת
*6535		טל:
1216	-	פנ
התשע"ז	בתמוז	ט"ז
2017	בילי	10

### לכל מאן דבעי

### זכאות למשרת מילואים פעיל שש שנתי עבור ת.ז.

הריני לאשר כי מר/ גבי \_\_\_\_\_, מספר זהות \_\_\_\_\_ הינו "משרת מילואים פעיל שש שנתי".

מועד זכאות: \_\_\_\_\_

מועד שחרור ממערך המילואים: \_\_\_\_\_

למידע נוסף,

מוקד צה"לי העוסק בולת"ם, אתר המילואים, מועדון "בהצדעה", תגמולים, שחרורים, מוחזרי שירות, פיטורין בגין מילואים, כ"א למפקדים במילואים ומשרת מילואים פעיל במספר: \*6535. המוקד פתוח בימים א'-ה' בשעות 8:00 ועד 19:00.

בברכה,

יסמין קריב הרפז, רב סרן  
מפקדת מרכז השירות  
לחיילי המילואים





לישראל	ההגנה	צבא
03000	צבאי זואר	יחידת
+6535		טל':
1216	-	פנ
התשע"ז	בתמוז	ד'
2017	ביוני	28

לכל מאן דבעי

הנדון: עמידה בחלופה ב' של החלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל מספר 1502  
עבור ת.ז.

הריני לאשר כי מר/עב' \_\_\_\_\_ מספר זהות \_\_\_\_\_ עמד בקריטריונים המצטברים הבאים:

- נמנה/תה עם מערך המילואים מעל 6 שנים.
- ביצעה 80 ימי מילואים החל משנת 2000 במשך תקופה רצופה של 6 שנים קלנדריות עד לתאריך \_\_\_\_\_
- מועד שחרור ממערך המילואים \_\_\_\_\_

למידע נוסף,

מוקד צה"לי העוסק בולת"ם, אתר המילואים, מועדון "בהצדעה", תגמולים, שחרורים, מוחזרי שירות, פיטורין בגין מילואים, כ"א למפקדים במילואים ומשרת מילואים פעיל במספר: +6535. המוקד פתוח בימים א'-ה' בשעות 8:00 ועד 19:00.

בברכה,

יסמין קריב הרפז, רב סרן  
 מפקדת מרכז השירות  
 לחיילי המילואים

לכבוד רשות מקרקעי ישראל

מרחב דרום

### תצהיר חייל מילואים

אני הח"מ מר/גב' \_\_\_\_\_ בעל ת.ז. \_\_\_\_\_, לאחר שהזרתי 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/2022/210 ביישוב באר שבע.
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, וכי קבלת ההנחה מותנית בכך שבמועד אישור העסקה לא חלפו 6 שנים מיום שחרורי משירות מילואים פעיל בצה"ל.
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 \_\_\_\_\_ הופיע/ה בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ בעל ת.ז. \_\_\_\_\_ ולאחר שזיהיתי אותו/ה באמצעות ת.ז. ולאחר שהזרתיו/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**

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

**הוראות התכנית**

תכנית מס' תמל/ 1016

שכונת הרקפות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



**מינהל**  
 החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014  
 הועדה למתחמים מועדפים לדיור והאישורים  
 לאשר את התוכנית  
 יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

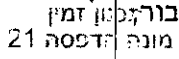
מינהל  
 הוועדה ל  
 7017-01-1  
 2016/12/28

## דברי הסבר לתכנית

תכנית המתאר מס' 172/102/02/5 יצרה מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים חדש בשטח בסיס מרת"ח באר-שבע שהתפנה. תכנית המתאר לרובע ראתה בו "מקטע עירוני שיהיה פרויקט הדגל של באר שבע החדשה"



התפיסה התכנונית כיום, המוצאת ביטוי בתכנית המתאר החדשה לבאר-שבע (בהכנה), שואפת לצופף ולעבות את הבינוי ברקמה העירונית הקיימת של באר-שבע, לצד בנייה בצפיפות נמוכה יותר בפאתי העיר.



מונה תדפיסה 21

תכנית זו שומרת על ערכי ועקרונות התכנון של תכנית מתאר 172/102/02/5, בראש ובראשונה על השאיפה ליצירת סביבת מגורים איכותית, הנוצרת משילוב של איכויות עירוניות כלליות עם מאפייני המקום הספציפיים והיחודיים. עקרונות התכנון כגון: שמירה על גריד מעגלי של באר-שבע; מערך שטחים פתוחים ברמות שונות רציף והמשכי; שמירה על נחל כובשים ונחל עשן; יצירת מוקדים במיקומים מרכזיים המשלבים מוסדות ציבוריים; מסחר, ושצ"פ המקושר למערך השטחים הפתוחים הכללי, נשמרו ופורטו במסגרת התכנית המוצעת. מערך מונה תדפיסה 21 השטחים הבנויים והפתוחים דויק וזוהו סיטואציות ייחודיות באתר אותן יש לחזק ולשלב בתכנון.

התכנית מציעה מגוון טיפוסי מגורים, בהתאם לסיטואציה העירונית והטופוגרפית הקיימת. מגורים מדורגים, בנייה רוויה לאורך שדרות רגר, מתחמי מגורים בשיפועים בינוניים, מתחמי מגורים לאורך רחובות ראשיים, מתחמי מגורים צמודי קרקע סביב חניה פנימית ומגורים צמודי קרקע במגרשים בודדים.

סה"כ מוצעות בתכנית 4,150 יח"ד.



מונה תדפיסה 21



מונה תדפיסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1: זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

שם התכנית	שכונת הרקפות	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
מספר התכנית	תמל/ 1016	1.2 שטח התכנית
סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור	1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא

**1.5 מקום התכנית**



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

178180 קואורדינאטה X

576413 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

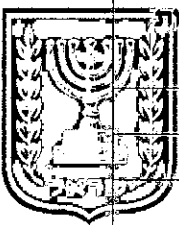
באר שבע - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

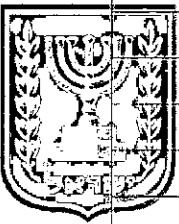
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38610	לא מוסדר	חלק		9999
38611	לא מוסדר	חלק		9999
38612	לא מוסדר	חלק		9999
38613	לא מוסדר	חלק		9999
38616	לא מוסדר	חלק		9999
38617	לא מוסדר	חלק		9999
38618	לא מוסדר	חלק		9999
38619	לא מוסדר	חלק		9999
38621	לא מוסדר	חלק		9999
38622	לא מוסדר	חלק		9999
38623	לא מוסדר	חלק		9999
38082	מוסדר	חלק		70
38091	מוסדר	חלק		79, 85, 93
38162	מוסדר	חלק		9
38166	מוסדר	חלק		56
100215/1	מוסדר	חלק	105-111	104, 112
100612	מוסדר	חלק		187-188
100613	מוסדר	חלק		169, 428
100614	מוסדר	חלק		130
100616	מוסדר	חלק		100, 217
38609	לא מוסדר	כל הגוש	9999	



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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/22, הוראות תכנית תמא/22 ממשיכות לחול על תכנית זו	כפיפות	תמא/ 22
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
23/09/1993	32	4146	יעוד על פי תכנית מאושרת	ללא שינוי	68 /102 /02 /5
21/06/2010	3456	6098	תוכנית זו מפרטת את תוכנית המתאר 172/102/02/5 בכל מקרה של סתירה בין התוכניות יגברו הוראות תוכנית זו.	שינוי	172 /102 /02 /5
14/11/2012	871	6496	על שטח תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר 222/03/05. במידה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית 222/03/05 תקבענה הוראות תכנית זו.	שינוי	222 /03 /5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				נעמה מליס			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			נעמה מליס		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-6	כן לא
תשריט התכנית	רקע	1:2500	1	20/11/2016	נעמה מליס	19/12/2016	מפתח לתשריט מצב מוצע	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1:2500	1	15/03/2016	מתניה ז"ק	19/12/2016	נספח חפירה ומילוי	לא
איכות הסביבה	מנחה		113	01/12/2016	רון לשם	27/12/2016	חוות דעת סביבתית פרק ה' - נספח 1-5	לא
איכות הסביבה	מנחה		22	01/12/2016	רון לשם	27/12/2016	חוות דעת סביבתית פרק ה' - נספח 6	לא
איכות הסביבה	מנחה		87	01/11/2016	רון לשם	27/12/2016	חוות דעת סביבתית פרקים א-ד	לא
הנחיות מיוחדות לתאי שטח	מחייב		3	01/12/2016	נעמה מליס	19/12/2016	נספח לטבלת זכויות והוראות בנייה ליעוד מגורים א טיפוס A	כן
בינוי ופיתוח	מנחה		8	01/12/2016	נעמה מליס	19/12/2016	הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית	כן
תנועה	רקע		114	16/11/2015	אלדד לבל	19/12/2016	בהת	לא
בינוי	מנחה	1:750	1	20/11/2016	נעמה מליס	27/12/2016	נספח טיפוס בנייה	לא
בינוי	מנחה	1:2500	1	20/11/2016	נעמה מליס	19/12/2016	נספח פריסת טיפוס בנייה	לא
ניקוז	מנחה	1:2500	1	23/11/2016	נמרוד חלמיש	19/12/2016	ניקוז מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1:2500	1	20/11/2016	אלדד לבל	27/12/2016	היררכית כבישים	לא
תנועה	מנחה	1:2500	1	20/11/2016	אלדד לבל	27/12/2016	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1:2500	1	27/11/2016	נמרוד חלמיש	19/12/2016		לא
סקר סייסמי	רקע		12	01/11/2015	אורי דור	27/12/2016		לא
ביוב	מנחה	1:50000	1	03/04/2016	נמרוד חלמיש	19/12/2016	גליון 1 - תרשים סביבה כללי ביוב ומים	לא



מזכירות הממשלה  
מזכירות הממשלה  
מזכירות הממשלה



מזכירות הממשלה  
מזכירות הממשלה  
מזכירות הממשלה



סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2500	1	23/11/2016	תמי מעוז	19/12/2016		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		12	08/11/2016	תמי מעוז	19/12/2016		לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	27/11/2016	נמרוד חלמיש	19/12/2016	גיליון 2 - מצב מוצע ביוב ומים	לא
ניקוז	מנחה	1: 5000	1	23/11/2016	נמרוד חלמיש	19/12/2016	מצב קיים ניקוז	לא
ניקוז	מנחה		35	20/11/2016	נמרוד חלמיש	19/12/2016	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	לא
ביוב	מנחה		14	14/12/2016	נמרוד חלמיש	19/12/2016	נספח הנחיות מים וביוב	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1000	1	20/11/2016	נעמה מליס	19/12/2016	חתכים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 5000	1	27/11/2016	מתניה ז"ק	19/12/2016	נספח נוף	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	20/11/2016	אלדב נטוביץ	19/12/2016		לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 1250	1	20/11/2016	נעמה מליס	19/12/2016	נספח בינוי גיליון 1. מחייב לעניין קווי הבניין	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 1250	1	20/11/2016	נעמה מליס	19/12/2016	נספח בינוי גיליון 2. מחייב לעניין קווי הבניין	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 1250	1	20/11/2016	נעמה מליס	19/12/2016	נספח בינוי גיליון 3. מחייב לעניין קווי הבניין	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 1250	1	20/11/2016	נעמה מליס	19/12/2016	נספח בינוי גיליון 4. מחייב לעניין קווי הבניין	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 1250	1	20/11/2016	נעמה מליס	19/12/2016	נספח בינוי גיליון 5. מחייב לעניין קווי הבניין	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 1250	1	20/11/2016	נעמה מליס	19/12/2016	נספח בינוי גיליון 6. מחייב לעניין קווי הבניין	לא

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264250		hagais@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

תוכן זמין  
מונה הדפסה 21

(1) כתובת: התקווה 4.

**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)		08-6264250		hagais@land.gov.il

(1) כתובת: התקווה 4.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264250		hagais@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית			עיריית באר שבע	באר שבע	(2)		08-6463666		

(1) כתובת: התקווה 4.

(2) כתובת: כיכר מנחם בגין 1.

תוכן זמין  
מונה הדפסה 21

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		einat@malis.co.il
	גיאלוג	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222		office@ecology.co.il
אדריכלית	יועץ נופי	מתניה ז"ק	4587061	ז"ק רייכר אדריכלות ונוף	תל אביב- יפו	(1)				matanya@sac-kandreicher.com
מהנדס	יועץ תשתיות	נמרוד חלמיש	41255	אפיק הנדסה סביבה והידרולוגיה	עומר	(2)		08-6460914		nimrod@afik-eng.com
כלכלן	יועץ כלכלי	אהוד חסון		אהוד חסון יועץ כלכלי ועסקי בע"מ	קרית אונו	(3)	68	03-5353603	03-5347029	hassone@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	אלדד לבל		אמאב תחבורה ותנועה 2012 בע"מ	ירושלים	(4)		02-6726992	02-6726995	eldad@amav.net
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	(5)		02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
אקולוג	סוקר עצים	תמי מעוז		נ.מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	(6)				maozni@gmail.com
	מודד	אלדב נטוביץ	1004	חץ הצפון	טירת כרמל	(7)		04-8580355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: שמשון הגיבור 5, תל אביב.

(2) כתובת: הגורן 6 אזה"ת עומר.

(3) כתובת: קרית אונו, מנחם בגין.

(4) כתובת: יד החרוצים 4, ירושלים.

(1) כתובת: שמשון הגיבור 5, תל אביב.

(5) כתובת: הנטקה 34, ירושלים 91035.

(6) כתובת: הבוטנים 10 פרדס חנה כרכור.

(7) כתובת: הסדנה 3, פארק התעשייה, טירת הכרמל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מונח	הגדרת מונח
דיורית	<p>חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:</p> <p>1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר</p> <p>2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור</p> <p>3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011</p>
טיפוסי בניה	<p>המגורים בתחום התכנית מחולקים לשש קבוצות בעלות מאפיינים משותפים, כל קבוצה מהווה טיפוס מסויים ומוגדרת באמצעות אות לועזית F-A, כמופיע בנספח טיפוסי בנייה:</p> <p>טיפוס בנייה A: טיפוס הבנייה בתאי שטח 4000-4658, 4695-4806, 4808-5403.</p> <p>טיפוס בנייה B: טיפוס הבנייה בתאי שטח 6000-6036.</p> <p>טיפוס בנייה C: טיפוס הבנייה בתאי שטח: 6200-6246.</p> <p>טיפוס בנייה D: טיפוס הבנייה בתאי שטח 6500-6516.</p> <p>טיפוס בנייה E: טיפוס הבנייה בתאי שטח 7000-7029.</p> <p>טיפוס בנייה F: טיפוס הבנייה בתאי שטח 7500-7508.</p>
מרווח קדמי, צדי או אחורי	<p>השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי, הצדי או האחורי בהתאמה.</p>
מרפסות מקורות פתוחות	<p>מרפסות המקורות אחת מעל השנייה, ושחזיתן פתוחה. בממוצע 12 מ"ר ליחיד, שיבוא בנוסף למניין השטחים העיקריים ויוגדר לטובת מרפסות מקורות פתוחות בלבד.</p>
קו בניין מחייב	<p>בתא שטח בו מוגדר קו בניין מחייב תוצמד חזית המבנה או חלק ממנה בדיוק לקו הבניין.</p>
שטח מגרש פנוי	<p>לצורך חישוב כמות העצים ייחשב כל שטח המגרש הפנוי, לרבות שטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת-קרקעיים ושטח חניה עילי, למעט השטחים המבונים והמקורים העל-קרקעיים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

תכנון מפורט של שכונת מגורים בתחום המיועד על פי תכנית מתאר מס' 172/102/02/5

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. פרוט היעודים המתאריים בתכנית מתאר מס' 172/102/02/5
2. שינוי ייעוד קרקע מייעוד מגורים ברמה מתארית למגורים א', מגורים ב', מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור,

- דרך מוצעת, דרך משולבת, דרך ו/או טיפול נופי, שביל, שצי"פ, ככר עירונית, מסחר, שביל, שטחים פתוחים, ספורט ונופש, יער, נחל, מתקנים הנדסיים, טיילת וחניון.
3. קביעת זכויות בניה, תכליות ושימושים מותרים
4. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי
5. התווית דרכים
6. קביעת הוראות לפיתוח



משרד הסביבה והגנת הטבע



משרד הסביבה והגנת הטבע



משרד הסביבה והגנת הטבע

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 4,525

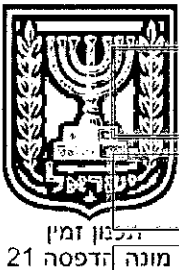


הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל 56,895 מ"ר עיקרי מבנים ומוסדות ציבור מתא שטח 717 ביעוד משולב מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.	207,354		+207,354		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	4,150		+4,150		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	676,017		+676,017		מ"ר	מגורים (מ"ר)
כולל 18,965 מ"ר עיקרי מסחר מתא שטח 717 ביעוד משולב מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	24,505		+24,505		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

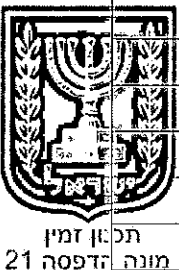
\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	951, 950
דרך מאושרת	53 - 1
דרך מוצעת	100 - 108, 110, 111, 113, 113, 136, 140 - 150, 152 - 154, 156, 158, 160, 161, 163 - 171, 175, 176, 178, 184 - 189
דרך משולבת	200 - 224, 226 - 242, 244 - 250
חניון	706
טיילת	952 - 957
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	541, 707, 712
יער	900 - 904
ככר עירונית	708
מבנים ומוסדות ציבור	600 - 611
מגורים א'	4000 - 4658, 4695 - 4806, 4808 - 5403, 6000 - 6036, 6200 - 6246, 6500 - 6516
מגורים ב'	7000 - 7020
מגורים ג' - - -	7021 - 7029, 7500 - 7508
מסחר	700 - 703
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	717
מרכז תחבורה	710
מתקנים הנדסיים	750



תאי שטח	יעוד
1004 - 1000	נחל/ תעלה/מאגר מים
709	ספורט ונופש
455 ,454 ,449 - 382 ,380 - 300	שביל
544 - 542 ,540 - 500	שטח ציבורי פתוח
821 - 800	שטחים פתוחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1, 4, 5, 10, 11, 14, 16, 19, 21 - 24	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
27 - 30, 32, 33, 47, 53	דרך מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
103, 108, 111, 113, 114, 118, 120, 126, 127, 129, 131, 136, 141, 143, 147 - 150, 153, 154, 156, 158, 163, 164, 166 - 168, 170, 171, 175, 178, 184 - 186, 188	דרך משולבת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
204, 205, 213 - 215, 217 - 219, 222, 228, 232, 237, 238, 244 - 246, 249, 250	חניון	אתר עתיקות/אתר הסטורי
706	טיילת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
952, 953, 956, 957	יער	אתר עתיקות/אתר הסטורי
708	ככר עירונית	אתר עתיקות/אתר הסטורי
601, 602, 605 - 607, 610	מבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
4095, 4093 - 4085, 4036 - 4033 4153, 4146, 4139 - 4137, 4117 4202, 4168 - 4163, 4161 - 4159 4218, 4217, 4210, 4209, 4204 4249, 4240, 4234 - 4232, 4225 4382 - 4375, 4372 - 4365, 4250 4470 - 4465, 4463, 4400 - 4384 4505, 4498 - 4481, 4477 - 4474 4530 - 4524, 4522 - 4515, 4509 4605, 4590, 4589, 4581, 4580 4645, 4632, 4622 - 4620, 4607 4698, 4695, 4658 - 4653, 4647 4728, 4724, 4718 - 4702, 4699 4763, 4762, 4754 - 4732, 4730 4784, 4782 - 4779, 4776 - 4770 4913 - 4909, 4903 - 4901, 4806 4929 - 4926, 4921 - 4919, 4917 4962, 4960 - 4957, 4948 - 4944 5032, 5030, 5004 - 5002, 4965 5052, 5047, 5041 - 5036, 5034 5078, 5077, 5068, 5067, 5053 5092, 5088, 5086 - 5084, 5081 5302 - 5295, 5101 - 5098, 5094 5334, 5333, 5313, 5311 - 5306 5372, 5367, 5358 - 5351, 5349 6024, 6011, 6007 - 6005, 5403 6207, 6033, 6031, 6029, 6026 6229, 6217 - 6215, 6212, 6208 6509, 6506, 6244 - 6240, 6237 6514	מגורים א'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
7018, 7013, 7012, 7010, 7004 7020	מגורים ב'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
7500, 7026, 7025	מגורים ג'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
703, 702, 700	מסחר	אתר עתיקות/אתר הסטורי
717	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
750	מתקנים הנדסיים	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1004 - 1002, 1000	נחל/ תעלה/מאגר מים	אתר עתיקות/אתר הסטורי
709	ספורט ונופש	אתר עתיקות/אתר הסטורי



תכנון זמין  
מונה תדפסה 21



תכנון זמין  
מונה תדפסה 21



תכנון זמין  
מונה תדפסה 21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	300, 306, 307, 312, 315, 319, 321, 322, 325, 326, 334 - 336, 347, 349, 354, 359, 360, 362, 368 - 372, 374, 380 - 382, 383, 385 - 389, 391, 393, 396, 400, 413, 415, 421, 428, 434, 444, 445, 455
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	501, 503 - 506, 508, 515, 518, 519, 521, 522, 524, 526 - 528, 531, 537, 539
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	801, 807 - 809, 811, 814 - 816, 819
בלוק מצפה/מצפור	יער	901
בלוק מצפה/מצפור	שטחים פתוחים	812
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1, 30
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	4174, 4193, 4507
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	7006, 7012
בלוק עץ/עצים להעתקה	נחל/ תעלה/מאגר מים	1001
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	336, 421
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים	803, 805
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1, 30, 32
בלוק עץ/עצים לעקירה	יער	901
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	4700, 6024, 6026, 6027, 6224
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	7504
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	346, 441, 445
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	529 - 531
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1, 33
בלוק עץ/עצים לשימור	יער	900, 901, 903
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	603
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	717
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	1000 - 1003
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	360
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	504, 505, 509
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	802, 817 - 819
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	33
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	184
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	5245, 5254, 5265, 5272
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	7507
גבול מגבלות בניה	שביל	416
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	540
גשר/מעבר עילי	דרך /או טיפול נופי	950, 951
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	1, 20, 30
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	100, 102, 104, 125
גשר/מעבר עילי	נחל/ תעלה/מאגר מים	1000 - 1004

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
גשר/מעבר עילי	שביל	359,301
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	820,812,809,808,805,804
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	950
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	51 - 34,32 - 24,22 - 12,9 - 1
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	160,153,148,147,132,114,103 189,187,185,178,171,167,165
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	228,227,213,210,207,202,201 249,240,234,231
דרך /מסילה לביטול	טיילת	956 - 953
דרך /מסילה לביטול	יער	904,903,901
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	611,610,603



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

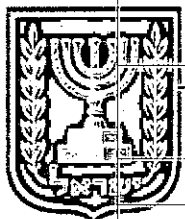
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
- 4024, 4020 - 4017, 4012 - 4007 4064 - 4062, 4050 - 4045, 4026	מגורים א'	דרך / מסילה לביטול
4133, 4114, 4113, 4107 - 4105 4157 - 4154, 4149 - 4147, 4136 4236, 4221, 4220, 4208 - 4200 4312, 4279, 4278, 4255 - 4253 - 4383, 4376, 4375, 4318, 4313 4448, 4447, 4410, 4393, 4386 4541, 4481, 4474, 4455, 4454 - 4616, 4607, 4606, 4569, 4568 4699 - 4695, 4631 - 4623, 4621 - 4786, 4736 - 4731, 4704 - 4702 4918, 4908, 4900, 4899, 4792 4938 - 4933, 4928, 4927, 4925 - 4971, 4969 - 4967, 4962 - 4955 5001 - 4998, 4980 - 4978, 4975 5027, 5026, 5017, 5007 - 5003 5054, 5051 - 5049, 5044 - 5042 5105 - 5103, 5097, 5096, 5065 5154 - 5151, 5147 - 5145, 5112 5174, 5165, 5164, 5159 - 5156 5203 - 5197, 5195 - 5184, 5177 5253, 5252, 5244, 5243, 5237 - 5312, 5272, 5271, 5265, 5264 5331, 5330, 5325, 5324, 5314 5375, 5348 - 5343, 5338 - 5334 5396, 5389 - 5384, 5378, 5377 6007 - 6004, 5403 - 5401, 5397 - 6206, 6203, 6035, 6034, 6031 6227, 6226, 6223, 6217, 6214 - 6241, 6238 - 6235, 6232, 6230 6513, 6512, 6509, 6246		
7014, 7012, 7011, 7002, 7001 7020, 7018	מגורים ב'	דרך / מסילה לביטול
7504, 7029, 7028, 7024	מגורים ג'	דרך / מסילה לביטול
701	מסחר	דרך / מסילה לביטול
717	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	דרך / מסילה לביטול
710	מרכז תחבורה	דרך / מסילה לביטול
750	מתקנים הנדסיים	דרך / מסילה לביטול
1004 - 1002	נחל/ תעלה/ מאגר מים	דרך / מסילה לביטול



תכנון זמני  
מונה תדפסה 21



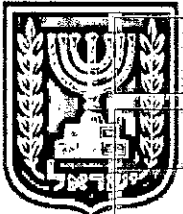
תכנון זמני  
מונה תדפסה 21



תכנון זמני  
מונה תדפסה 21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך/מסילה לביטול	שביל	300, 305 - 307, 312 - 314, 319, 320, 323, 325, 327, 331, 338, 342, 346, 353, 355 - 357, 362, 363, 366, 372, 376, 378, 384, 388 - 390, 394, 396, 400, 401, 403, 404, 406, 410, 411, 426 - 428, 436
דרך/מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	503, 504, 506, 511, 518 - 520, 527, 530 - 544
דרך/מסילה לביטול	שטחים פתוחים	800 - 802, 807 - 809, 812, 816, 817, 819 - 821, 901
הנחיות מיוחדות	יער	900
הנחיות מיוחדות	יער	900
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	1002 - 1004
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	1000
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	807 - 810, 812, 817
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	1
חורשה לעקירה	מגורים ג'	7503
חורשה לעקירה	נחל/ תעלה/מאגר מים	1003
חורשה לעקירה	שביל	362, 431
חורשה לעקירה	שטחים פתוחים	819
חורשה לשימור	דרך מאושרת	33
חורשה לשימור	דרך מוצעת	166
חורשה לשימור	יער	901
חורשה לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	1003, 1004
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	532
חורשה לשימור	שטחים פתוחים	817, 819
מבנה להריסה	מגורים א'	4543 - 4546
מבנה להריסה	מגורים ב'	7015
ציר נחל	דרך ו/או טיפול נופי	950, 951
ציר נחל	דרך מאושרת	1, 20, 30
ציר נחל	דרך מוצעת	104, 125
ציר נחל	יער	900
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	1000 - 1004
ציר נחל	שביל	301
ציר נחל	שטחים פתוחים	817
קו בנין עילי	דרך מאושרת	53
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	600 - 611
קו בנין עילי	מגורים א'	6000 - 6036, 6200 - 6246, 6500 - 6516
קו בנין עילי	מגורים ב'	7000 - 7020
קו בנין עילי	מגורים ג'	7021 - 7029, 7508 - 7500
קו בנין עילי	מסחר	700 - 703
קו בנין עילי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	717

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מתקנים הנדסיים	750
קו בנין עילי	ספורט ונופש	709

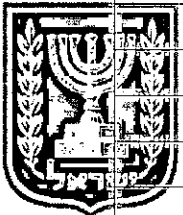


תכנון זמין  
הדפסה 21

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	219	0.01
דרך מאושרת	615,581	13.60
חניון	3,879	0.09
יער נטע אדם מוצע	565,388	12.49
יער פארק מוצע - נחל עשן	13,879	0.31
מבנים ומוסדות ציבור	235,471	5.20
מגורים	2,129,727	47.06
מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	8,003	0.18
מסחר	425	0.01
מתקנים הנדסיים	19,178	0.42
נחל	71,646	1.58
ספורט ונופש	33,252	0.74
פארק נחל כובשים	380,246	8.40
קרקע חקלאית	2,566	0.06
רצועת תשתיות	16,765	0.37
שטח לא לבניה	9,425	0.21
שטח לשרותי הדרך	5,343	0.12
שטח ציבורי פתוח	294,228	6.50
שטחים פתוחים	120,719	2.67
סה"כ	4,525,940	100



תכנון זמין  
הדפסה 21

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	27,224.57	0.60
דרך מאושרת	475,677.59	10.51
דרך מוצעת	369,884.5	8.17
דרך משולבת	106,062.26	2.34
חניון	610.02	0.01
טיילת	37,223.95	0.82
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	56,190.51	1.24
יער	566,282.31	12.51
ככר עירונית	727.67	0.02
מבנים ומוסדות ציבור	83,588.42	1.85
מגורים א'	1,256,075.66	27.75
מגורים ב'	99,133.19	2.19
מגורים ג'	109,342.15	2.42
מסחר	11,066.28	0.24



תכנון זמין  
הדפסה 21

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	75,906.65	1.68
מרכז תחבורה	5,127.64	0.11
מתקנים הנדסיים	6,051.51	0.13
נחל/ תעלה/מאגר מים	347,225.99	7.67
ספורט ונופש	14,633.93	0.32
שביל	182,494.1	4.03
שטח ציבורי פתוח	173,785.43	3.84
שטחים פתוחים	522,185.04	11.54
<b>סה"כ</b>	<b>4,526,499.36</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית**

סוג ישות	שטח במ"ר
אתר עתיקות/אתר הסטורי	1,633,272.17
גבול מגבלות בניה	20,102.72
גשר/מעבר עילי	18,815.01
דרך /מסילה לביטול	151,135.08
הנחיות מיוחדות	252,399.16
הנחיות מיוחדות	18,756.22
חורשה לעקירה	774.84
חורשה לשימור	22,096.50
מבנה להריסה	289.23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים צמודי קרקע וגן-גג.                      ב. שימושים למקצועות חופשיים שאינם מהווים מטריד סביבתי כגון: רעש, ריח, כשימוש נלווה ליחידת המגורים בתאי שטח המוגדרים להלן בלבד.                      ג. בטיפוס A - לכל יחידת דיור תתאפשר דיורית אחת בהתאם להגדרות התכנית (סעיף, 1.9).</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>טיפוס A:</p> <p>כללי: בכל תא שטח מטיפוס זה יהיה מבנה חד משפחתי אחד בגובה עד 2 קומות. החזיתות הראשיות יפנו לרחובות או לשבילים הגובלים בתא השטח.                      בכל תא שטח יש לממש לפחות 95% מזכויות הבנייה.                      חניה: תותר חניה תת קרקעית או חניה עילית. חניה עילית תותר במבנה, אשר ישולב כחלק אינטגרלי מעיצוב יחידת הדיור. לא תותר בניית מבנה חנייה בתחום המרווח הקדמי. שטח החנייה העילית הבנויה יהיה עד 30 מ"ר. ככל הניתן לא יוצמדו כניסות לחניה של מגרשים סמוכים.                      קווי בניין: קווי הבניין לרחובות ולשבילים הינם קווי בניין מחייבים לפחות ב 50% מאורך חזית המגרש. חזית מבנה החנייה בקו הבניין הקדמי נכללת בחישוב אחוז זה. במגרש פינתי קו הבניין בחזית אחת בלבד הינו קו בניין מחייב וייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.                      קו בניין קידמי הינו 3 מ'.                      קו בניין צידי הינו 3 מ' פרט למבנה חניה אותו ניתן לבנות בקו בניין צידי 0. בניה אחרת, ממבנה חנייה, בקו בניין צידי 0 תותר בתנאי של הגשת היתר משותף לשני המגרשים משני צידי קו המגרש אליו מוצגמו' המבנה. לא יהיו פתחים בקיר בנוי בקו בניין צידי 0.                      קו בניין אחורי הינו 5 מ'.                      מפלס הכניסה הקובעת: מפלס הכניסה הקובעת יתוכנן בהתאם למפלס הפיתוח המתוכנן של האזור הציבורי אשר ממנו נכנסים למבנה.                      התאמה לטופוגרפיה: בתאי שטח בהם קיים הפרש טופוגרפי גדול מ 2.5 מ' בין קצה אחד של המגרש לקצהו השני, ייבנה המבנה בשני מפלסים והחצר תפוצל גם היא לשני מפלסים בהתאמה. בתאי שטח בהם החצר האחורית גובלת בשביל, טיילת או שצ"פ, מפלס החצר הפרטית לא יהיה גבוה ממפלס הטיילת או השצ"פ המתוכננים בגבול המגרש הפרטי בלמעלה מ 1.5 מ'. תותר פתיחת שער בגדר הפונה לטיילת ויצירת כניסה משנית למגרש. במידה וישנם הפרשי מפלסים בין השטח הפרטי לטיילת, הם יגושרו בתחום המגרש הפרטי והפיתוח עד השער יותאם לפיתוח הטיילת.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>טיפוס B:</p> <p>כללי: בכל תא שטח מטיפוס זה יהיה מקבץ מבנים חד משפחתיים בגובה עד 2 קומות. החזיתות הראשיות יפנו לרחובות או שבילים הגובלים בתא השטח. החצרות הפרטיות יופנו פנימה, לכיוון החנייה.                      חניה: תותר חניה תת קרקעית או חניה עילית מקורה. הגבולות המדויקים של תחום החניה העילית ייקבעו לעת הוצאת היתר בנייה, בלבד שפרט לנתיב גישה לחניה ברוחב 6 מ', גבולות תחום זה יורחקו לפחות 10 מ' מגבולות המגרש.                      קווי בניין: קו הבניין יהיה מחייב עבור 4 מ' לפחות מאורך חזית כל יחידת דיור. ביחידת דיור</p>



4.1	מגורים א'
	<p>במגרש פינתי יש להצמיד את יחידת הדיור לקו הבניין בחזית אחת בלבד. חזית זו תקבע לעת הוצאת היתר בנייה.</p>
ג	<p><b>הוראות בניוי</b>  <b>טיפוס C</b>                      כללי: בכל תא שטח מטיפוס זה יהיה מקבץ של מבנים בני עד שתי קומות. המבנים ימוקמו לאורך חזית אחת. הרחובות הראשיים (דרכים מס' 40, 50, 8, 60, דרך שמשון).                      חניה: תותר הקמת חניה תת קרקעית או עילית. חניה עילית תרוכז בתחום קווי הבניין ותוסתר מהרחוב על ידי בניוי או באמצעות הרחקתה לפחות 3 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרה. עד 30% מאורך החזית יותר לחנייה עילית.                      קווי בניין: קו הבנין יהיה מחייב עבור 30% מאורך חזית הבנינים ברחובות הראשיים (דרכים מס' 40, 50, 8, 60, דרך שמשון) קו הבניין יהיה מחייב עבור 15% לפחות מאורך חזית הבנינים ברחובות המקבילים אליהם (14-16, 110, 150, 130, 210, 840, 850, 800, 900).</p>
ד	<p><b>הוראות בניוי</b>  <b>טיפוס D</b>                      כללי: בכל תא שטח מטיפוס זה יהיה מקבץ של מבנים בני שתיים ו/או שלוש קומות. לכל יחידת דיור תהיה גינה או מרפסת גג ברוחב מינימלי של 3 מ' ובשטח של לפחות 20 מ"ר. חזית המבנים הראשית הגובלת ברחוב תהיה עד 2 קומות.                      חניה: תותר הקמת חניה תת קרקעית או עילית. חניה עילית תרוכז בתחום קו הבניין, ותוסתר מהרחוב על ידי בניוי או באמצעות הרחקתה לפחות 3 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרתה. עד 30% מאורך החזית יותר לחנייה עילית. מגרשי החנייה יתוכננו בניצב לרחוב.                      קווי בניין: קו הבניין יהיה מחייב עבור 4 מ' לפחות מאורך חזית כל יחידת דיור תוצמד לקו בניינה שכלפי הרחובות או השבילים. במגרש פינתי יש להצמיד את יחידת הדיור לקו הבניין בחזית אחת בלבד. חזית זו תקבע לעת הוצאת היתר בנייה.</p>
ה	<p><b>הוראות בניוי</b>  <b>עבור טיפוסים A-D</b>                      1. גדר:                      א. גובה הגדר לא יעלה על 1.60 מ' ממפלס המגרש.                      ב. סמכות ההחלטה בנוגע למיקום גדר קידמית בקו בניין או בקו מגרש (ללא או עד 1.60 מ'), תהיה בידי הוועדה המקומית.                      ג. הנחיות לחומרי גמר לגדר ייקבעו בתכנית בניוי עיצוב ופיתוח בקני"מ 500:1.                      2. חנייה:                      לא תתאפשר חניה במרווח הקידמי</p>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>                      שימושים למקצועות חופשיים:                      1. בתאי שטח הבאים יותר שילוב יחידת עבודה בהתאם להנחיות תכנית זו: 4224, 4200-4208, 4783, 4781, 4776, 4775, 4773, 4725-4736, 4702-4704, 4695-4699, 4582, 4531, 4256, 4239, 4785, 4784, 4786-4792, 5373-5378, 5384-5389, 6015, 6017, 6019, 6021, 6200-6246, 6512, 6514.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

4.1	<b>מגורים א'</b>
	<p>2. יחידת העבודה תפנה לרחוב וחזיתה תהיה בקו הבניין.</p> <p>3. גודלה המירבי של יחידת העבודה יהיה 50 מ"ר, היחידה תיבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי</p>
ז	<p><b>היקף אחסון</b></p> <p>בכל יחידת דיור ניתן לבנות מחסן אחד, בשטח של עד 8 מ"ר. המחסן יבנה בצמוד למבנה ומחומרי הגמר של המבנה העיקרי.</p>
4.2	<b>מגורים ב'</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים ושימושים נלווים המשרתים את דירות המגורים, מרפסות.</p> <p>ב. שימושים למקצועות חופשיים שאינם מהווים מטריד סביבתי כגון: רעש, ריח, כשימוש נלווה ליחידת המגורים בתאי שטח המוגדרים להלן בלבד.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>טיפוס E כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בכל תא שטח מטיפוס זה יוקמו מבנה מדורג אחד או יותר.</li> <li>2. לפחות ל- 85% מיחידות הדיור בכל תא שטח יהיה שטח חוץ משמעותי בדמות מרפסת גג ברחוב מינימלי של 3 מ' ובשטח של לפחות 16 מ"ר, או חצר בשטח מינימאלי של 20 מ"ר.</li> <li>3. דרוג המבנה ייעשה בהתאם לטווח הדרוג המחייב לאותו מבנה, כפי שמפורט בהנחיות הבאות ומודגם בחתך בנספח הבינוי:</li> </ol> <p>א. שיפוע הדירוג הינו הישר המחבר שני רחובות מקבילים (או רחוב ושביל מקבילים). השיפוע ימדד במרכז כל מבנה.</p> <p>ב. שיפוע הדירוג יוסט מעלה בגובה 7 מ'.</p> <p>ג. גובה הבניה המירבי מתקבל על ידי תוספת של 20 מעלות לשיפוע הדירוג.</p> <p>4. מבני המגורים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב. הפרשי המפלסים ייבלעו במבנים ולא יבנו בניינים בנסיגה מקיר תומך, אלא באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.</p> <p>5. קירות תומכים וגדרות ימוקמו במרווח הצדי ו/או האחורי ולא בקדמי, למעט בין המבנים באזורי כניסה לתנוונים, במקרה שבו מבנה החניה נחשף לרחוב, יעוצב החניון כהמשך של חזית הבניין ובהתאמה אליה.</p> <p>חניה:</p> <p>תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה עילית מקורה או בתוך מבנה בתחום קווי הבניין אשר ישולב עיצובית כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים. מספר מקומות החניה העיליים לא יעלה על 30% מסך החניות הנדרשות בכל תא שטח, על פי התקן. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. במקרה של חניה עילית שאינה במבנה, החניה העילית תוסתר מהרחוב על ידי בניו או באמצעות הרחקתה לפחות 2 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרתה. מקסימום 30% מאורך החזית יותר לשימושי חניה עילית.</p> <p>קווי בניין:</p>



תנ"ן זמין  
הדפסה 21

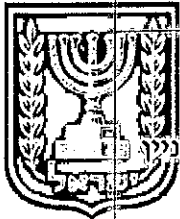


תנ"ן זמין  
מונה: הדפסה 21



תנ"ן זמין  
מונה: הדפסה 21

4.2	מגורים ב'
	<p>קווי הבניין לרחובות ולשבילים הינם מחייבים לפחות ב 30% מאורך החזית. רחבת הכניסה החיצונית למבנה תהיה בשטח של לפחות 30 מ"ר.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b> מצללה: תותר בניית מצללה במרפסות. פרט, גוון וחומר המצללה יהיה אחיד לכל יחידות המגורים בבניין. ויוגש כחלק מהבקשה להיתר.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> 1. שטחים משותפים: במסגרת שטחי הבניה המותרים למגורים ניתן לבנות עד 120 מ"ר לשטחים משותפים לכלל דיירי המתחם כגון חדר כושר, מועדון דיירים, בית כנסת ועוד. 2. שימושים למקצועות חופשיים: א. בתאי שטח הבאים יותר שילוב יחידת עבודה בהתאם להנחיות תכנית זו: 7005, 7006, 7011-7019 ב. יחידת העבודה תפנה לרחוב, תמוקם בקומת הקרקע בלבד וחזיתה תהיה בקו הבניין. ג. גודלה המירבי של יחידת העבודה יהיה 50 מ"ר, שתיבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.</p>
ד	<p><b>היקף אחסון</b> מחסנים: המחסנים ייבנו במרוכז בקומת קרקע ו/או במרתף. שטח מחסן יהיה 8 מ"ר בממוצע ולא יפחת מ 6 מ"ר ליחידת דיור. תותר העברת שטחי שירות למחסנים מיחידה אחת לאחרת, בתנאי שלא תהא חריגה מסך היקף שטחי השרות למחסנים שעל פי התכנית.</p>

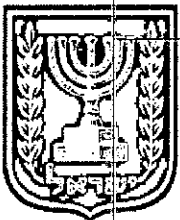


משרד תכנון ומיתון  
אגף תכנון



משרד תכנון ומיתון  
אגף תכנון

4.3	מגורים ג'
4.3.1	<p><b>שימושים</b> א. מגורים ושימושים נלווים המשרתים את דירות המגורים, מרפסות. ב. שימושים למקצועות חופשיים שאינם מהווים מטרה סביבית כגון: רעש וריח כשימוש נלווה ליחידת המגורים בתאי שטח המוגדרים להלן בלבד.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b> <b>הוראות בינוי</b> טיפוס F: כללי: 1. בכל תא שטח מטיפוס זה יוקם מבנה אחד או יותר סביב חצר פנימית. 2. בחזיתות כלפי שדרות רגר וכבישים מס' 840 ו 930 יהיה דרוג בקומה העליונה על ידי נסיגה של לפחות 2 מ', באורך שלא יפחת משני שליש אורך החזית. מרפסות: 1. תותר בניית מרפסות מקורות פתוחות. במידה ולא ייבנו המרפסות, שטחים ייעודיים אלה לא יתווספו למניין השטחים העיקריים. 2. קירות תומכים וגדרות ימוקמו במרווח הצדי ו/או האחורי ולא בקדמי, למעט באזורי כניסה לחניונים, בין המבנים. במקרה שבו מבנה החניה נחשף לרחוב, יעוצב החניון כהמשך של חזית</p>



משרד תכנון ומיתון  
אגף תכנון

4.3	מגורים ג'
	<p>הבניין ובהתאמה אליה.</p>
<p>ב</p>	<p><b>הוראות בינוי</b>  <b>טיפוס E</b>  <b>כללי:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בכל תא שטח מטיפוס זה יוקמו מבנה מדורג אחד או יותר.</li> <li>לפחות ל- 85% מיחידות הדיור בכל תא שטח יהיה שטח חוץ משמעותי בדמות מרפסת גג ברוחב מינימלי של 3 מ' ובשטח של לפחות 16 מ"ר, או חצר בשטח מינימאלי של 20 מ"ר.</li> <li>דרוג המבנה ייעשה בהתאם לטווח הדרוג המחייב לאותו מבנה, כפי שמפורט בהנחיות הבאות ומודגם בחתך בנספח הבינוי:</li> <li>א. שיפוע הדירוג הינו הישר המחבר שני רחובות מקבילים (או רחוב ושביל מקבילים). השיפוע ימדד במרכז כל מבנה.</li> <li>ב. שיפוע הדירוג יוסט מעלה בגובה 7 מ'.</li> <li>ג. גובה הבניה המירבי מתקבל על ידי תוספת של 20 מעלות לשיפוע הדירוג.</li> <li>4. מבני המגורים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב. הפרשי המפלסים ייבלעו במבנים ולא יבנו בניינים בנסיגה מקיר תומך, אלא באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.</li> <li>5. קירות תומכים וגדרות ימוקמו במרווח הצדי ו/או האחורי ולא בקדמי, למעט בין המבנים באזורי כניסה לחניונים, במקרה שבו מבנה החניה נחשף לרחוב, יעוצב החניון כהמשך של חזית הבניין ובהתאמה אליה.</li> </ol> <p><b>חניה:</b></p> <p>תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה עילית מקורה או בתוך מבנה בתחום קווי הבניין אשר ישולב עיצובית כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים. מספר מקומות החניה העיליים לא יעלה על 30% מסך החניות הנדרשות בכל תא שטח, על פי התקן. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. במקרה של חניה עילית שאינה במבנה, החניה העילית תוסתר מהרחוב על ידי בינוי או באמצעות הרחקתה לפחות 2 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרתה. מקסימום 30% מאורך החזית יותר לשימושי חנייה עילית.</p> <p><b>קווי בניין:</b></p> <p>קווי הבניין לרחובות ולשבילים הינם מחייבים לפחות ב 30% מאורך החזית. רחבת הכניסה החיצונית למבנה תהיה בשטח של לפחות 30 מ"ר</p>
<p>ג</p>	<p><b>חניה</b></p> <p>תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה עילית מקורה או בתוך מבנה בתחום קווי הבניין אשר ישולב עיצובית כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים. מספר מקומות החניה העיליים לא יעלה על 30% מסך החניות הנדרשות בכל תא שטח, על פי התקן. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. במקרה של חניה עילית שאינה במבנה, החניה העילית תוסתר מהרחוב על ידי בינוי או באמצעות הרחקתה לפחות 2 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרתה. מקסימום 30% מאורך החזית יותר לשימושי חנייה עילית.</p>
<p>ד</p>	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קו הבניין לשדרות רגר הינו מחייב לפחות ב 60% מאורך חזית המבנה. קו הבניין לדרך מס' 840 ו</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

4.3	<b>מגורים ג'</b>
	930 מחייב לפחות ב 50% מאורך חזית המבנה.
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. שטחים משותפים :                  במסגרת שטחי הבניה המותרים למגורים ניתן לבנות עד 120 מ"ר לבניין המיועדים לשטחים משותפים לכלל דיירי המתחם כגון חדר כושר, מועדון דיירים, בית כנסת וכו'.</p> <p>2. שימושים למקצועות חופשיים :                  א. בתאי שטח הבאים יותר שילוב יחידת עבודה בהתאם להנחיות תכנית זו : 7500-7509, 7021-7024, 7028-7029                  ב. יחידת העבודה תפנה לרחוב, תמוקם בקומת הקרקע בלבד, וחזיתה תהיה בקו הבניין.                  ג. גודלה המירבי של יחידת העבודה יהיה 50 מ"ר, שתיבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.</p> <p>3. השטח הממוצע ליחידת דיור יהיה 110 מ"ר עיקרי, ו- 35 מ"ר שטח שירות.                  יחידות דיור קטנות : לפחות 20% מיחידות הדיור ביעוד זה יהיו קטנות. גודל הדירות לא יעלה על 80 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד</p>
ו	<p><b>היקף אחסון</b>                  מחסנים :                  המחסנים ייבנו במרוכז בקומת קרקע ו/או במרתף.                  שטח מחסן יהיה 8 מ"ר בממוצע ולא יפחת מ 6 מ"ר ליחידת דיור.                  תותר העברת שטחי שירות למחסנים מיחידה אחת לאחרת, בתנאי שלא תהא חריגה מסך היקף שטחי השרות למחסנים שעל פי התכנית.</p>
4.4	<b>מסחר</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	מסחר קמעונאי, שירותים, חניה ותשתיות
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתחום המגרש המסחרי יוקצה שטח מוצנע ומופרד לחצר פריקה, באישור מהנדס העיר. במקרה של חניה עילית שאינה במבנה, החניה העילית תוסתר מהרחוב על ידי בינוי או באמצעות הרחקתה לפחות 3 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרתה. מקסימום 30% מאורך החזית לרחוב או שצ"פ יותר לשימושי חנייה עילית.</p>
4.5	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	בריכות מים
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1. מתחם הבריכות יוגן ויגודר בהתאם לכל הדרישות של משרד הבריאות ותאגיד מי שבע.                  2. בריכות המים ימוקמו במרחק של לפחות 10 מ' מגבול המגרש</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

4.5	<b>מתקנים הנדסיים</b>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח לאישור מהנדס העיר.</p>
4.6	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. בתאי שטחי 600-602, 604-611 יותרו שימושים: חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון למגורי אנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>2. בתא שטח 603 יותרו שימושי חינוך וקהילה שתכליתם מתן מענה לצרכים כלל עירוניים ומקומיים.</p> <p>3. יותר מעבר קווי תשתית.</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית לשלב שימושים ציבוריים שונים בהתאם לצרכי השכונה והיישוב.</p> <p>2. מבני הציבור ימוקמו ככל הניתן בקו בנין 0 כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר, לשם ניצול מיטבי של השטח הפתוח בייעוד זה. במידה וקו הבניין אינו 0, לא תותר גדר במרווח הקידמי.</p> <p>3. תותר בניית מספר בניינים בתוך כל מגרש.</p> <p>4. מבני הציבור יקובצו יחדיו ככל הניתן והעמדתם בחצר תעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי ככל הניתן בחצר.</p> <p>5. המבנים יתוכננו ככל הניתן כמבנים קהילתיים רב-שימושיים, הפתוח לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות.</p> <p>6. הכניסה לבית הספר תתוכנן ככל הניתן ככיכר ציבורית דרכה תתאפשר הכניסה לאגפים השונים בהם תתקיים פעילות קהילתית גם בשעות אחר הצהריים.</p> <p>7. יותר השימוש בתת-הקרקע למטרות שירות.</p> <p>8. עד לזמן בניית המבנה הציבורי יפותחו השטחים למבני ציבור כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור באמצעות גינונים כחורשות זמניות או לחילופין באמצעות שימורם במצבם הטבעי.</p>
4.7	<b>שטחים פתוחים</b>
4.7.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. השטח מיועד לשמש כחיץ בין השטחים המיועדים לפיתוח ולבינוי לבין הנחל והאזורים הרגישים. בהתאם לכך: יותר פיתוח מינימלי לצרכי נגישות, תשתיות, הצללה, ניקוז ושימור, יעשה בליווי אקולוג.</p> <p>2. בתאי שטח 819-821, יותרו שימושי ספורט, סככות ומצללות. בכפוף למגבלות הניקוז של נחל כובשים.</p>
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>שילוב מתחמי פעילות כגון ספורט ומשחק בשטחים אקסטנסיביים יעשה באופן ובהיקף המשתלב בנוף ובסביבה הטבעית בצורה מיטבית. בכפוף למגבלות הניקוז של הנחל העובר בתחום</p>
ב	<b>סביבה ונוף</b>



תכנון זמין  
הדפסה 21



תכנון זמין  
הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

4.7	<p align="center"><b>שטחים פתוחים</b></p>
	<p>סימון מהתשריט: <b>בלוק מצפה/מצפור</b>                  מצפור: בתא שטח מס' 812, נמצא ראש גבעה המסומן במצפור. פיתוח שטח זה יכלול לפחות נקודת תצפית אחת</p>
ג	<p align="center"><b>סביבה ונוף</b></p> <p>1. תותר תאורה למטרות בטיחות בלבד, למניעת פגיעה בתפקוד המערכת הטבעית ולאוכלוסיות החי הנמצאת בשטחים אלו</p> <p>2. צמחיה:</p> <p>א. יותר עיבוי הצמחיה המקומית ונטיעות תוך דגש על מינים מקומיים.</p> <p>ב. תותר פעילות למניעת התבססות צמחיה ובעלי חיים פולשים, בפיקוח אקולוג</p>
ד	<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. האזורים המסומנים בתשריט בסימון של קווים אלכסוניים כ"הנחיות מיוחדות" הנם אזורים בלתי מופרים בעלי איכויות מיוחדות והם מיועדים לשימור ברמה גבוהה.</p> <p>2. באזורים אלו תותר התערבות מינימלית- תיחום, שילוט והכוונה בלבד.</p> <p>3. בשטחים אלו תותר קווי תשתית בליווי אקולוג.</p> <p>4. בשטחים אלו לא תותר בניה ולא יותרו עבודות עפר.</p> <p>5. לא יותר עירוס עודפי עפר או התארגנות כלים כבדים בשטחים אלו.</p> <p>6. במהלך הבניה באזורים קרובים לאזורים אלו יש לבצע גידור זמני של השטח, כולל רצועת מגן ברוחב 20 מ', במהלך העבודות. על הגידור להיות מאושר על ידי אקולוג להבטחת מעבר בעלי החיים במקומות שהדבר נחוץ.</p> <p>7. לא תותר תאורת לילה באזורים אלו. תאורה בשטחים צמודים תהיה ממוקדת, לצמצום ההשפעה על אזורים אלו.</p> <p>8. לא יותרו נטיעות חדשות באזורים אלו</p> <p>9. תותר פעילות למניעת התבססות צמחיה ובעלי חיים פולשים, בפיקוח אקולוג.</p>
4.8	<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.8.1	<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>א. שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, רחבה/כיכר עירונית, גינות ציבוריות וכל השימושים הנדרשים לתפקודם. מזנון בשטח בנוי כולל של עד 20 מ"ר.</p> <p>ב. מבני שירות למשתמשים בשצ"פ ולאחזקתו השוטפת, שנאים, מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ככל הניתן ומבני עזר תת-קרקעיים, מרחב מוגן ומבנה שומר.</p> <p>ג. יותר מעבר קווי תשתית ומתקנים להחדרה וחלחול מי נגר, הסדרה וניקוז.</p> <p>ד. מתקני ספורט.</p>
4.8.2	<p align="center"><b>הוראות</b></p>
א	<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. פיתוח השטח יכלול אלמנטים לניקוז והחדרה כולל התייחסות למגרשים הסמוכים.</p> <p>ב. מבני העזר ומתקני התשתית יהיו תת קרקעיים ככל הניתן ויוצנעו בפיתוח. חדרי שנאים יהיו תת קרקעיים ותאי ההכלרה יהיו נסתרים ככל הניתן ובתיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>
ב	<p align="center"><b>סביבה ונוף</b></p> <p>1. אתרי טבע לפעילות קהילתית:</p>





תנ"ן זמ"ן  
מונה תדפסה 21



תנ"ן זמ"ן  
מונה תדפסה 21



תכנון זמ"ן  
מונה תדפסה 21

4.8	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<p>א. בתאי שטח 500-540, 542-544 כחלק מפיתוח השצ"פ ישולבו אתרי טבע לפעילות קהילתית שיכללו שחזור ועיבוי הצמחייה המקומית.</p> <p>ב. תאי שטח אלו יפותחו בליווי אקולוג.</p> <p>ג. באזורים אלו יסומנו שטחים ייעודיים להעתקת צמחים נדירים ומיוחדים הקיימים באזור התכנית.</p> <p>ד. יושם דגש על תאורה שלא תפריע לתפקוד המערכת הטבעית.</p> <p>ה. תותר פעילות למניעת התבססות צמחייה ובעלי חיים פולשים, בפיקוח אקולוג.</p> <p>2. בתכנון השצ"פים, ובמיוחד השצ"פים בראשי הגבעות, יש לשים דגש ככל הניתן על שמירה על צירי מבט לכיוון הנוף הפתוח</p>
4.9	<b>ספורט ונופש</b>
4.9.1	<b>שימושים</b>
	<p>שטחי ספורט ונופש וכל שימוש אחר התומך בפעילות ספורט ונופש כגון: חדרי כושר, בריכות שחייה, מלתחות, חדרי טיפולים, חדרי חוגים ופעילות, אולמות ספורט, בית קפה, חנות למוצרי ספורט וכדו'.</p>
4.9.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הכניסה למתחם תהיה בהמשך רציף לפיתוח הרחוב. ההיתר יכלול פתרונות למשאבות, אכסון חומ"ס ולחניה הנלווים למתקני הספורט.</p> <p>2. המבנים ימוקמו ככל הניתן בקו בנין 0 כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר, לשם ניצול מיטבי של השטח הפתוח בייעוד זה</p>
ב	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>פיתוח השטח והגינון יהיו עפ"י תכנית בינוי פיתוח ועיצוב בהתאם לסעיף 6.1</p>
4.10	<b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b>
4.10.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. בתחום הנחל יותרו פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו. בהתאם לתכנית ניקוז נחל כובשים (5/105), ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי.</p> <p>ב. יותרו שטחים לשימור נופי ואקולוגי</p> <p>ג. יותר גינון, נטיעות ופיתוח נופי בפיקוח אקולוג</p> <p>ד. יותר גשרים, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים</p>
4.10.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. כל הפעולות והשימושים המותרים לפי סעיף זה, יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז, ותוך שימור מופעו הטבעי בתיאום עם רשות הניקוז ובכפוף למותר ע"פ תמ"א 34/ב/3.</p> <p>2. בשטח נחל כובשים יתוכננו שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים אשר יקשרו בין השכונה החדשה לבינוי הקיים. השבילים יתוכננו בליווי אקולוג למזעור הפגיעה בשטחים הטבעיים. עיצוב השבילים יהיה מינימלי והם ישתלבו בשטח הפתוח. לא תותר תוספת שבילים באזורים הבלתי מופרים, כפי שהם מסומנים בתשריט כשטחי "הנחיות מיוחדות".</p>



4.10	נחל/ תעלה/ מאגר מים
	<p>3. תותר פעילות למניעת התבססות צמחייה ובעלי חיים פולשים, בפיקוח אקולוג.</p> <p>4. בשולי רצועת הנחל יותר פיתוח אקסטנסיבי בשילוב אזורים אינטנסיביים - שבילי הליכה, פינות ישיבה, מתקני ספורט ומשחק, עיבוי הצמחיה נטיעות, תוך שימוש במינים מקומיים</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>  <b>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. האזורים המסומנים בתשריט בסימון של קווים אלכסוניים כ"הנחיות מיוחדות" הנם אזורים בלתי מופרים בעלי איכויות מיוחדות והם מיועדים לשימור ברמה גבוהה.</p> <p>2. באזורים אלו תותר התערבות מינימלית- תיחום, שילוט והכוונה בלבד.</p> <p>3. בשטחים אלו לא תותר בניה ולא יותר עבודות עפר.</p> <p>4. לא יותר עירוס עודפי עפר או התארגנות כלים כבדים בשטחים אלו.</p> <p>5. במהלך הבניה באזורים קרובים לאזורים אלו יש לבצע גידור זמני של השטח, כולל רצועת מגן ברוחב 20 מ', במהלך העבודות. על הגידור להיות מאושר על ידי אקולוג להבטחת מעבר בעלי חיים במקומות שהדבר נחוץ.</p> <p>6. לא תותר תאורת לילה באזורים אלו. תאורה בשטחים צמודים תהיה ממוקדת, לצמצום ההשפעה על אזורים אלו.</p> <p>7. לא יותר נטיעות חדשות באזורים אלו</p> <p>8. תותר פעילות למניעת התבססות צמחייה ובעלי חיים פולשים, בפיקוח אקולוג.</p>
ג	<p><b>ניקוז</b></p> <p>1. אין להכניס את הנחלים למובל סגור או לבצע דיפון גדות מלאכותי (קירות בטון, גביונים). ככל שצריך לייצב את גדות הנחל, הדבר ייעשה באמצעים טבעיים בלבד ובפיקוח אקולוג.</p> <p>2. הזרמת המים בנחלים תהיה עונתית בלבד. ככול שיוחלט על הזרמה קבועה יש לקבל חו"ד אקולוגית</p>
ד	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>תותר תאורה למטרות בטיחות בלבד, למניעת פגיעה בתפקוד המערכת הטבעית ולאוכלוסיית החי הנמצאת בשטחים אלו</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

4.11	טיילת
4.11.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מעבר להולכי רגל ובמידת הצורך רכב שרות וחרום בלבד. מעבר קווי תשתית על ותת קרקעי וטיפול נופי</p>
4.11.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. לא תאושר בנייה כלשהי בתחום הטיילת למעט מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>2: לאורך הטיילות חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף גינון ונטיעת עצים.</p> <p>3. שטחי הטיילות הצמודים יתוכננו ויבוצעו כחטיבה אחת עם הדרך הסמוכה להם.</p> <p>4. כל חומרי הריצוף כמו גם חומרי הגמר של האלמנטים השונים שישולבו בפיתוח הטיילות, פרטי התאורה והריהוט לאורך הטיילות כגון ספסלים, אשפתונים, שלטי הכוונה, חניות אופניים, מתקני שתייה, פרגולות וכדו' יהיו מדגם מוסכם ואחידים לפי הנחיות עיריית באר-שבע</p>
א	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

<b>4.12</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח פתוח המיועד לפעילות ציבורית וכל השימושים הנדרשים לתפקודו.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בכיכר העירונית חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף גינון ונטיעת עצים
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> השטח המיועד לכיכר עירונית יתוכנן עם השטח המסחרי הצמוד אליו מצפון (תא שטח 702) מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

<b>4.13</b>	<b>מרכז תחבורה</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מסוף אוטובוסים, חדר מנוחה לנהגים, שירותים ציבוריים וחניון. 2. השימוש במסוף התחבורה הינו זמני עד להקמת מסוף קבוע ממזרח לשדרות רגר.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> 1. אסורה חניית לילה במקום. 2. אסורות פעולות אחזקה וניקיון של אוטובוסים במקום. 3. מסוף אוטובוסים יתוכנן באופן המשתלב בסביבה, בשיתוף אדריכל נוף. יושם דגש מיוחד על המפגש עם השטח הפתוח הטבעי שמצפון. 4. תתאפשר כניסה להולכי רגל למסוף דרך הטיילת הגובלת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

<b>4.14</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> 1. רוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט 2. לאורך הדרכים חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף 6.3 הוראות פיתוח. 3. בדרכים בעלות זכות דרך של 29 מ' לא יותר מ 18.5 מ' מזכות הדרך ישמשו עבור מיסעות ומפרדה. שאר החתך ישמש עבור הולכי רגל ואופניים כגון: מדרכות, פיתוח, שביל אופניים, נטיעות עצים. 4. בדרכים החוצות שטחים פתוחים יש לשלב מעברים לבע"ח. מעברים אלו ישתלבו בטופוגרפיה הקיימת. 5. מעברי הכבישים מעל נחל כובשים ומעל נחל עשן יהיו ככל הניתן בגשר. בכל מקרה, יש להבטיח מעבר נוח להולכי רגל ולבעלי חיים מתחת לכביש, גם כאשר הנחל מוצף במים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

<b>4.15</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>



תכנון זמין  
תדפסה 21

<b>4.15</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	<p>1. רוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט</p> <p>2. לאורך הדרכים חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף 6.3 הוראות פיתוח.</p> <p>3. בדרכים בעלות זכות דרך של 29 מ' לא יותר מ 18.5 מ' מזכות הדרך ישמשו עבור מיסעות ומפרדה. שאר החתך ישמש עבור הולכי רגל ואופניים כגון: מדרכות, פיתוח, שביל אופניים, נטיעות עצים.</p> <p>4. בדרכים החוצות שטחים פתוחים יש לשלב מעברים לבע"ח. מעברים אלו ישתלבו בטופוגרפיה הקיימת.</p> <p>5. מעברי הכבישים מעל נחל כובשים ומעל נחל עשן יהיו ככל הניתן בגשר. בכל מקרה, יש להבטיח מעבר נוח להולכי רגל ולבעלי חיים מתחת לכביש, גם כאשר הנחל מוצף במים</p>



תכנון זמין  
תדפסה 21

<b>4.16</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים משולבות ישמשו בו זמנית לתנועת הולכי רגל ותנועה מוטורית.
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	לאורך הדרכים המשולבות חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף גינון ונטיעת עצים



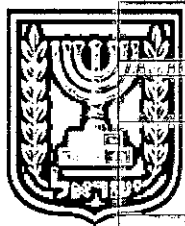
תכנון זמין  
תדפסה 21

<b>4.17</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל, בשילוב עם טיפול נופי
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	השימוש באלמנטים ובחומרים לצורכי ריצוף, ריהוט רחוב, צמחייה, תאורה וכיו"ב יהיה זהה לשפה התכנונית והעיצובית שנקבעה לרחוב ראשי.

<b>4.18</b>	<b>שביל</b>
<b>4.18.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר להולכי רגל ובמידת הצורך רכב שרות וחרום בלבד.
<b>4.18.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. לא תאושר בנייה כלשהי בתחום השביל למעט מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>2. לאורך השבילים חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף גינון ונטיעת עצים.</p> <p>3. כל חומרי הריצוף כמו גם חומרי הגמר של האלמנטים השונים שישולבו בפיתוח השבילים, פרטי התאורה והריהוט לאורך השבילים כגון ספסלים, אשפתונים, שלטי הכוונה, חניות אופניים, מתקני שתייה, פרגולות וכדו' יהיו מדגם מוסכם ואחידים לפי הנחיות עיריית באר-שבע</p>

<b>4.19</b>	<b>חניון</b>
<b>4.19.1</b>	<b>שימושים</b>
	חנייה
<b>4.19.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>

4.19	<b>חניון</b>
	בחניון חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף גינון ונטיעת עצים.
4.20	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.20.1	<b>שימושים</b>
	1. תא שטח 5000 ע"פ תוכנית 222/03/05. 2. תא שטח 10 ע"פ תכנית 68/102/02/5.
4.20.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. בתא שטח 712 שבתכנית זו יחולו הוראות תכנית 222/03/05 לגבי תא שטח 5000 שבתחומה. 2. בתא שטח 541,707 שבתכנית זו יחולו הוראות תכנית 68/102/02/5 לגבי תא שטח 10 שבתחומה
4.21	<b>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.21.1	<b>שימושים</b>
	1. יותרו שימושי חינוך, קהילה ותרבות. 2. מסחר קמעונאי ושירותים, חניה ותשתיות. 3. גינה ציבורית וכל השימושים הנדרשים לתפקודה, פיתוח תשתיות ובריכות לניהול מי נגר ופני 4. יותר מעבר קווי תשתית. 5. יותר השימוש בתת-הקרקע למטרות שירות
4.21.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. מבנים ימוקמו ככל הניתן בקו בנין 0 כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר, לשם ניצול מיטבי של השטח הפתוח בייעוד זה. 2. תותר בניית מספר בניינים בתוך כל מגרש. 3. יותר שילוב שימושים ציבוריים 4. מבני הציבור יתוכננו ככל הניתן כמבנים קהילתיים רב-שימושיים, הפתוח לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות. 5. עד לזמן בניית המבנים יפותחו השטחים למבני ציבור כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור באמצעות גינונם כחורשות זמניות או לחילופין באמצעות שימורם במצבם הטבעי.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> 1. לתא שטח זה תוכן תכנית בינוי עיצוב ופיתוח בקני"מ 500: 1. בנוסף תוצג תפיסה כוללת של המשך עתידי צפונה של ייעוד זה לתחום שנקבע בתכנית 172/102/02/5. 2. יוקצה שטח מוצנע ומופרד לחצר/ות פריקה, באישור מהנדס העיר. במקרה של חניה עילית שאינה במבנה, החניה העילית תוסתר מהרחוב על ידי בינוי או באמצעות הרחקתה לפחות 3 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרתה. מקסימום 30% מאורך החזית נגר לרחוב או שצ"פ יותר לשימושי חנייה עילית.
4.22	<b>יער</b>
4.22.1	<b>שימושים</b>
א	שטחי יער נטע אדם מוצע בהתאם להוראות תכנית המתאר הארצית ליער וייעור (תמ"א 22),



ת.ד. 21  
מנהל תכנון ומבנה



ת.ד. 21  
מנהל תכנון ומבנה



ת.ד. 21  
מנהל תכנון ומבנה

4.22	<p><b>יער</b></p> <p>ב. יותרו השימושים והפעולות עפ"י תמ"א 22, תוך התייחסות לערכי הטבע הקיימים ושילובם במידת הניתן.</p> <p>ג. יותר הקמת סככות ומצללות לפי הצורך.</p>
4.22.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>1. יותר פיתוח מינימאלי בלבד להנגשת השטח לקהל, תוך התחשבות באזורים הרגישים בו.</p> <p>2. הנטיעות בשטחי היער תהיינה ממינים מקומיים בלבד.</p> <p>3. תותר פעילות למניעת התבססות צמחייה ובעלי חיים פולשים, בפיקוח אקולוג.</p> <p>4. יש לבצע פינוי של גדרות ומבנים ישנים הנמצאים בשטח טרם הנגשתו לקהל.</p> <p>5. תותר תאורה למטרות בטיחות בלבד, למניעת פגיעה בתפקוד המערכת הטבעית ולאוכלוסיית החי הנמצאת בשטחים אלו</p>
ב	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק מצפה/מצפור</b></p> <p>מצפור:</p> <p>בתא שטח מס' 901 נמצאת גבעה ייחודית המסומנת במצפור. בגבעה זו תותר פעילות פנאי ובלוי בחיק הטבע כגון נקי' תצפית, נקודה לפעילות חינוכית בנושאי טבע, שולחנות פיקניק מוצלים, אזור למדורות וכדומה.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>האזורים המסומנים בתשריט בסימון של קווים אלכסוניים כ"הנחיות מיוחדות ב" הנם אזורים בלתי מופרים בעלי איכויות מיוחדות והם מיועדים לשימור ברמה גבוהה.</p> <p>1. בשטחים אלו לא תותר בניה ולא יותרו עבודות עפר.</p> <p>2. לא יותר עירוס עודפי עפר או התארגנות כלים כבדים בשטחים אלו.</p> <p>3. בשטח זה ניתן לבצע נטיעות בהתאם לתמ"א 22, אבל תוך שמירה על יכולת הולכה של העורק זרימה באופן שימנע הצפות של השטחים הסמוכים</p> <p>4. כל שינוי יעוד של שטח בסימון זה יידרש התייחסות של רשות הניקוז</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

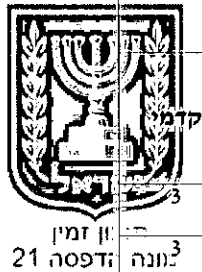


תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

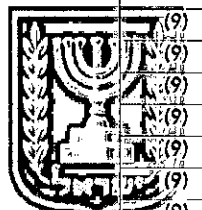


תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



מס' תכנית  
21



מס' תכנית  
21

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	5	(7)	(7)	(6) 500	(5)	(4)	(3)	(2)	(1) 257764	- 4000 4499		מגורים א'			
3	5	(7)	(7)	(6) 271	(5)	(4)	(3)	(2)	(1) 132216	- 4500 4658 4695 4806		מגורים א'			
3	5	(7)	(7)	(6) 596	(5)	(4)	(3)	(2)	(1) 304685	- 4808 5403		מגורים א'			
(9)	(9)	(9)	(9)	11	55	4189	880	682	2627	5257	6000		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	12	55	4547	960	744	2843	5683	6001		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	11	55	4367	880	682	2805	5607	6002		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	7	55	2839	560	600	1679	3357	6003		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	13	55	5159	1040	806	3323	5523	6004		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	14	55	5356	1050	868	3438	6877	6005		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	17	55	6289	1360	1054	3875	7751	6006		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	14	55	5471	1120	868	3483	6965	6007		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	11	55	3900	880	682	2358	4675	6008		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	12	55	4522	960	744	2818	5635	6009		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	13	55	4826	1040	806	2980	5959	6010		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	14	55	5429	1120	868	3441	5735	6011		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	12	55	5817	960	744	4113	8226	6012		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	8	55	2992	640	496	1856	3713	6013		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	9	55	3401	720	558	2123	4246	6014		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	11	55	5003	880	682	3441	6883	6015		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	14	55	5618	1120	868	3630	7261	6016		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	14	55	5810	1120	868	3822	7641	6017		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	15	55	6273	1200	930	4143	8287	6018		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	12	55	4946	960	744	3242	6482	6019		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	13	55	5242	1040	806	3396	6793	6020		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	9	55	3212	720	558	1934	3867	6021		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	7	55	2560	560	434	1566	3133	6022		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	17	55	6396	1360	1054	3982	7964	6023		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	15	55	6003	1200	960	3873	7742	6024		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	16	55	6018	1280	992	3746	7492	6025		מגורים א'		
(9)	(9)	(9)	(9)	17	55	6786	1360	1054	4372	8745	6026		מגורים א'		

תכנית מס': תמל/ 1016 - שם התכנית: שכונת הרקפות

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (מתא % שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	12	55	4605	960	(8) 744	2901	5803	6027		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	11	55	4486	880	(8) 682	2924	5847	6028		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	12	55	4356	960	(8) 744	2652	5304	6029		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	9	55	3495	720	(8) 558	2217	4434	6030		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	10	55	3971	800	(8) 620	2551	5102	6031		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	9	55	3550	720	(8) 558	2272	3787	6032		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	14	55	5354	1120	(8) 868	3366	6732	6033		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	14	55	5592	1120	(8) 868	3604	7208	6034		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	12	55	4730	960	(8) 744	3026	6052	6035		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	13	55	5434	1040	(8) 806	3588	7186	6036		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	7	55	2693	560	(8) 434	1699	2832	6200		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	7	55	2636	560	(8) 434	1642	2745	6201		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	7	55	2627	560	(8) 434	1633	2722	6202		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	13	55	4894	1040	(8) 806	3048	6002	6203		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	14	55	4945	1120	(8) 868	2957	4915	6204		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	13	55	4747	1040	(8) 806	2901	4823	6205		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	7	55	2727	560	(8) 434	1733	3465	6206		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	8	55	3156	640	(8) 496	2020	4039	6207		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	10	55	3671	800	(8) 620	2251	3751	6208		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	9	55	3178	720	(8) 558	1900	3167	6209		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	16	55	5808	1280	(8) 992	3536	5892	6210		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	26	55	9254	2080	(8) 1612	5562	9270	6211		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	19	55	6760	1520	(8) 1178	4062	6770	6212		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	16	55	5713	1280	(8) 992	3441	5735	6213		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	13	55	4637	1040	(8) 806	2791	4653	6214		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	9	55	3242	720	(8) 558	1964	3273	6215		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	20	55	7075	1600	(8) 1240	4235	7055	6216		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	16	55	5780	1280	(8) 992	3508	5846	6217		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	14	55	5045	1120	(8) 868	3057	5095	6218		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	9	55	3407	720	(8) 558	2129	3549	6219		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	8	55	3057	640	(8) 496	1921	3842	6220		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	8	55	3119	640	(8) 496	1983	3305	6221		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	15	55	5523	1200	(8) 930	3393	5654	6222		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	9	55	3577	720	(8) 558	2299	3830	6223		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	6	55	2308	480	(8) 372	1456	2914	6224		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	7	55	2575	560	(8) 434	1581	3161	6225		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	16	55	5641	1280	(8) 992	3369	5669	6226		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	19	55	6884	1520	(8) 1178	4186	6949	6227		מגורים א'

תכנית מס': תמל/ 1016 - שם התכנית: שכונת הרקפות

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
					ש"כ שטחי בניה	עיקרי	ש"כ שטחי בניה	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	14	55	5009	1120	(8) 868	3021	4988	6228	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	14	55	5108	1120	(8) 868	3120	5212	6229	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	15	55	5458	1200	(8) 930	3328	5545	6230	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	7	55	2642	560	(8) 434	1648	2746	6231	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	14	55	5061	1120	(8) 868	3073	5130	6232	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	15	55	5469	1200	(8) 930	3339	5567	6233	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	13	55	4657	1040	(8) 806	2811	4684	6234	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	8	55	2930	640	(8) 496	1794	2989	6235	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	13	55	4718	1040	(8) 806	2872	4786	6236	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	14	55	4997	1120	(8) 868	3009	5015	6237	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	6	55	2297	480	(8) 372	1445	2409	6238	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	6	55	2119	480	(8) 372	1267	2109	6239	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	8	55	2770	640	(8) 496	1634	2720	6240	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	15	55	5453	1200	(8) 930	3323	5532	6241	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	7	55	2514	560	(8) 434	1520	2533	6242	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	16	55	5804	1280	(8) 992	3532	5886	6243	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	15	55	5410	1200	(8) 930	3280	5470	6244	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	13	55	4581	1040	(8) 806	2735	4555	6245	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	2	21	55	7422	1680	(8) 1302	4440	7400	6246	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	9	55	3967	720	(8) 558	2689	5376	6500	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	11	55	5187	880	(8) 682	3625	7244	6501	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	8	55	3634	640	(8) 496	2498	4997	6502	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	6	55	2556	480	(8) 372	1704	3407	6503	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	10	55	3755	800	(8) 620	2335	4671	6504	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	8	55	3343	640	(8) 496	2207	4413	6505	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	12	55	5553	960	(8) 744	3849	7692	6506	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	18	55	7857	1440	(8) 1116	5301	10601	6507	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	12	55	5593	960	(8) 744	3889	7771	6508	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	13	55	4875	1040	(8) 806	3029	6057	6509	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	6	55	2193	480	(8) 372	1341	2676	6510	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	10	55	4163	800	(8) 620	2743	5475	6511	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	22	55	9479	1760	(8) 1364	6355	12731	6512	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	24	55	11226	1920	(8) 1488	7818	15636	6513	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	18	55	8250	1440	(8) 1116	5694	11491	6514	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	9	55	3769	720	(8) 558	2491	4986	6515	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	9	55	3799	720	(8) 558	2521	5040	6516	מגורים א'
						2601						1256095		מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	4	10	50	3918	2468	494978		3088	7000	מגורים ב'



תכנית מס': תמל/ 1016 - שם התכנית: שכונת הרקפות

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	19	50	6932	4177		665	2090	5228	7001	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	21	50	6607	3562		735	2310	4456	7002	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	17	50	5819	3354		595	1870	4193	7003	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	12	50	4440	2700		420	1320	3377	7004	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	(11) 5	2	23	50	7183	(10) 3848	(10) 990	805	1540	4375	7005	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	(11) 5	2	14	50	4871	(10) 2841	(10) 660	490	880	3263	7006	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	4	5	50	1727	1002		175	550	1254	7007	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	(11) 5	6	42	50	13510	(10) 7420	(10) 1760	1470	2860	8497	7008	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	(12) 3	2	20	50	7602	(10) 4702	(10) 880	700	1320	5495	7009	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	(13) 4	2	24	50	8436	(10) 4956	(10) 1320	840	1320	5605	7010	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	28	50	7725	3665		980	3080	4580	7011	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	25	50	9427	5802		875	2750	7253	7012	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	28	50	7885	3825		980	3080	4782	7013	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	21	50	5675	2630		735	2310	3288	7014	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	28	50	8764	4704		980	3080	5880	7015	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	28	50	7738	3678		980	3080	4599	7016	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	4	15	50	4810	2635		525	1650	3294	7017	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	4	20	50	7182	4282		700	2200	5353	7018	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	3	9	50	4066	2761		315	990	3448	7019	מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	(11) 5	2	44	50	12642	(10) 6262	(14) 1980	1540	2860	7829	7020	מגורים ב'
						453				49830			98408		מגורים ב'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	7	43	50	10853	4618		1505	4730	5780	7021	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	(15) 6	2	33	50	4747	(10) 2602	(10) 2640	1155	990	3255	7022	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	7	33	50	7263	2478		1155	3630	3097	7023	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	6	41	50	10651	4706		1435	4510	5883	7024	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	4	25	50	7612	3987		875	2750	4985	7025	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	28	50	8032	3972		980	3080	4969	7026	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	28	50	8223	4163		980	3080	5215	7027	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	5	28	50	7586	3526		980	3080	4405	7028	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	1	6	36	50	9073	3853		1260	3960	4815	7029	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	2	6	117	50	26228	7782		4085	(16) 14360	9631	7500	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	2	6	42	50	9582	2820		1481	(16) 5281	3525	7501	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	2	6	128	50	28825	8556		4492	(16) 15777	10694	7502	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	2	6	130	50	29299	8697		4566	(16) 16036	10871	7503	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	2	6	63	50	14265	4216		2213	(16) 7836	5278	7504	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	2	6	66	50	14880	4400		2310	(16) 8171	5497	7505	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	2	6	111	50	25009	7418		3895	(16) 13696	9269	7506	מגורים ג'
(9)	(9)	(9)	(9)	2	6	91	50	20542	6087		3196	(16) 11259	7613	7507	מגורים ג'

תכנית מס': תמל/ 1016 - שם התכנית: שכונת הרקפות

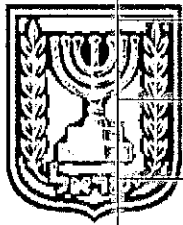
קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(9)	קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	51	50	11775	3648	1785	16	5342	4561	7508	מגורים ג'
(9)					2	6	1096							109345		מגורים ג'
(9)					2	2		60	9151	6366	795		1989	3980	700	מסחר
(9)					2	2		60	5674	3947	493		1233	2453	701	מסחר
(9)					2	2		60	7182	4996	624		1551	3123	702	מסחר
(9)					2	2		60	3479	2420	302		756	1510	703	מסחר
(9)					2	3			128964	60688	11379		56895	75861	717	מבנים ומבנים ומוסדות ציבור
(9)					2	3			87240	60688	7586		18965	75861	717	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(9)						1			500				500	5128	710	מרכז תחבורה
(9)									2000				2000	6162	750	מתקנים הנדסיים
(9)						3			18153	11711	585		5855	14639	709	ספורט ונופש
									141				141	1412	500	שטח ציבורי פתוח
									99				99	986	501	שטח ציבורי פתוח
									45				45	499	502	שטח ציבורי פתוח
									313				313	3133	503	שטח ציבורי פתוח
									1226				1226	12268	504	שטח ציבורי פתוח
									87				87	869	505	שטח ציבורי פתוח
									1531				1531	15319	506	שטח ציבורי פתוח
									77				77	769	507	שטח ציבורי פתוח

תכנית מס': תמל/ 1016 - שם התכנית: שכונת הרקפות

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
שטח ציבורי פתוח			508	1808	181										
שטח ציבורי פתוח			509	1080	108										
שטח ציבורי פתוח			510	2976	297										
שטח ציבורי פתוח			511	1268	127										
שטח ציבורי פתוח			512	567	57										
שטח ציבורי פתוח			513	1496	150										
שטח ציבורי פתוח			514	3645	365										
שטח ציבורי פתוח			515	9961	996										
שטח ציבורי פתוח			516	404	41										
שטח ציבורי פתוח			517	9742	974										
שטח ציבורי פתוח			518	13572	1358										
שטח ציבורי פתוח			519	1488	149										
שטח ציבורי פתוח			520	860	86										
שטח ציבורי פתוח			521	7147	717										
שטח ציבורי פתוח			522	572	58										



תכנון זמין  
מונה תדפיס: 21



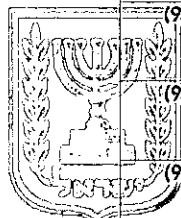
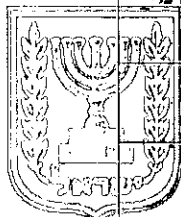
תכנון זמין  
מונה תדפיס: 21

תכנית מס': תמל/ 1016 - שם התכנית: שכונת הרקפות

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% כיתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מפלגת הקובעת	מפלגת הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
שטח ציבורי פתוח		523	1850	185											
שטח ציבורי פתוח		524	795	79											
שטח ציבורי פתוח		525	1561	157											
שטח ציבורי פתוח		526	10872	1087											
שטח ציבורי פתוח		527	3322	332											
שטח ציבורי פתוח		528	2995	300											
שטח ציבורי פתוח		529	14009	1401											
שטח ציבורי פתוח		530	24506	2451											
שטח ציבורי פתוח		531	2502	250											
שטח ציבורי פתוח		532	4870	487											
שטח ציבורי פתוח		533	1449	145											
שטח ציבורי פתוח		534	271	27											
שטח ציבורי פתוח		535	467	47											
שטח ציבורי פתוח		536	776	77											
שטח ציבורי פתוח		537	3811	381											

תכנית מס': תמל/ 1016 - שם התכנית: שכונת הרקפות

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
								129				129	1286	538		שטח ציבורי פתוח
								77				77	772	539		שטח ציבורי פתוח
								775				775	7755	540		שטח ציבורי פתוח
								34				34	346	542		שטח ציבורי פתוח
								30				30	304	543		שטח ציבורי פתוח
								40				40	408	544		שטח ציבורי פתוח
								2561				2561	512178	818 - 800		שטחים פתוחים
								7928				7928	(17) 55246	821 - 819		שטחים פתוחים
								250				250	418565	901		יער
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		80	5037	2230		279	2508	1393	600		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		80	11754	5215		652	5867	3259	601		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		80	36787	16341		2043	18384	10218	602		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		80	141337	62808		7851	70659	39157	603		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		80	7358	3261		408	3669	2035	604		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		80	5260	2329		291	2620	1459	605		מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		80	26091	11587		1448	13035	7347	606		מבנים ומוסדות ציבור





תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני			מספר מרתף	מספר מרתף	מרתף						מרתף
									מרתף	מרתף	מרתף	מרתף			
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		80	6094	2700		337	3037	1687	607	מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		80	6571	2911		364	3275	1821	608	מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		80	9178	4070		509	4579	2541	609	מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		80	32525	14447		1806	16253	9019	610	מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	2	3		80	13166	5843		730	6573	3651	611	מבנים ומוסדות ציבור
				3			80	1464		1464			610	706	חניון
												(18) 350	727	708	ככר עירונית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- פירוט גדלי זכויות מגרשים טיפוס A מופיעים בנספח "הנחיות מיוחדות לתאי שטח".
- במגרשים בין 350-425 מ"ר: שטח בנייה עיקרי 60% משטח המגרש. ובכל מקרה בין 210-250 מ"ר.
- במגרשים מעל 425 מ"ר: שטח בנייה עיקרי 50% משטח המגרש, ובכל מקרה בין 250-350 מ"ר.
- בכל המגרשים שטח השירות לא יעלה על 62 מ"ר למגרש.
- במגרשים בין 350-425 מ"ר: שטח שירות לא יעלה על 80 מ"ר למגרש.
- במגרשים מעל 425 מ"ר: שטח שירות לא יעלה על 100 מ"ר למגרש.
- בטיפוס A במגרשים בין 350-425 מ"ר תכסית הבינוי לא תעלה על 60%. ובמגרשים מעל 425 מ"ר תכסית הבינוי לא תעלה על 55%.
- יחידת דיור אחת בכל מגרש.
- לפי סעיף 4.1.2 א.
- לכל יחיד זכויות למטרת שירות מעל הכניסה הקובעת: חנייה 42 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר.
- לפי המסומן בתשריט.
- ניתן לנייד זכויות ממתחת למעל הכניסה הקובעת וממעל למתחת הכניסה הקובעת בהיקף של עד 220 מ"ר עיקרי ו-70 מ"ר שירות ועד קומה אחת.

(11) מתחת לכניסה הקובעת 4 קומות למגורים, 1 קומה לחניה.

(12) מתחת לכניסה הקובעת 2 קומות למגורים, 1 קומה לחניה.

(13) מתחת לכניסה הקובעת 3 קומות למגורים, 1 קומה לחניה.

(14) ניתן לנייד זכויות ממתחת למעל הכניסה הקובעת וממעל למתחת הכניסה הקובעת בהיקף של עד 220 מ"ר עיקרי ו-70 מ"ר שירות ועד קומה אחת.

(15) מתחת לכניסה הקובעת 5 קומות למגורים, 1 קומה לחניה.

(16) מתוך השטח העיקרי:

א. 12 מ"ר עיקרי בממוצע לכל יחידת דיור מיועדים עבור מרפסת מקורה בלבד (לא כולל גוזזטרא-הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין) לפי המפורט בסעיף 4.3.2 ב. לא ניתן יהיה להמיר שטח זה לשטח

עיקרי למגורים או לשטחי שירות. במידה ולא ייבנו המרפסות, שטחים ייעודיים אלה לא יתווספו למניין השטחים העיקריים.

ב. ניתן לבנות עד 120 מ"ר המיועדים לשטחים משותפים לפי המפורט בסעיף 4.3.2 ה..

(17) שטח מיוחד לספורט.

(18) לטובת הצללות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

1. פיתוח המגורים יתבצע בד בבד עם פיתוח שטחי הציבור והתשתיות הנדרשים עבורם. מהגשר העיר יקבע ביחס לכל מתחם את צרכי הציבור הנדרשים (מבני ציבור, שטחים פתוחים, מתקני תשתית, פתרונו תחבורה, שבילי אופניים וכד') לרבות שלביות פיתוח ושיווק כתנאי להגשת היתרי בניה.

2. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכנית בינוי עיצוב ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית או למתחמים משמעותיים ממנה ע"י הועדה המקומית. העברת הודעה לנציג שר הביטחון תיערך עם הגשת תכניות הבינוי והפיתוח.

התכנית תכלול: מפלסי קרקע במגרשים יחסית לרחוב, מפלסי כניסה קובעת של המבנים, תנוחה ומפלסי קירות תומכים, חלוקה בין גינות פרטיות מוצמדות וגינות פרטיות משותפות ומפלסיהן, העמדת המבנים וגודלם המשוער במסגרת קווי הבניין, גדרות ושערים, מפלסי הדרכים, חתכי רחוב, תכנון מפלסי החניות, כניסות למגרשים ופריסת החניות במגרשים, הנחיות לגינון לרבות גינון חניות, תכנית הצללה לשטחים הציבוריים, תכנית פיתוח לשטחים הפתוחים כולל נחלים, ניהול הנגר העילי, מיקום מתקני תשתית לרבות פילרים מתקני פינוי פסולת, חומרי בניין וחומרי גמר, פרטי בניין אופייניים, חזיתות, מבני חניה ואופן אוורורם, פרטי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, שבילי הולכי רגל ואופניים ורכיבים נוספים על פי דרישת מהנדס העיר ובהתייחס לנספח הבינוי המנחה של תכנית זו. תכנון שבילי אופניים יעשה בשלב בינוי לביצוע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה גיבוש תכנן סיסמי (ספקטרום תגובה) הכולל את רכיבי ההגברה ואת מקדם ההתנזלות על בסיס סווג הקרקע באתר לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני וגיאואידרולוגי ספציפי לתחום ההיתר.

4. סיכוני רעידות אדמה:

א. מענה לעמידות מבנים, מתקנים ותשתיות בפני סיכונים סיסמיים יינתן בשלב היתר הבניה, כנדרש בתקן י.ת. 413 כפי שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשת היתר.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהא חוות דעת מקצועית לגבי סיווג חתך הקרקע שימש לקביעת מקדם תנאי הקרקע, בחישוב ספקטרום התאוצות לתכנון.

ג. תנאי למתן היתרי הבניה יהא בחינת קיומם של תנאי סף להתנזלות (שילוב חתך קרקע גרגירי ומפלס מי תהום בעומק שפחות מ 20 מ'). במידה ומתקיימים תנאי סף יש לבצע בחינה כמותית של פוטנציאל ההתנזלות ולקבוע הנחיות לביסוס בהתאם.

ד. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, יהא סקר 'תגובה אתר' על פי ההנחיות שבנספח ה' של ת"י 413 שבתוקף.

ה. המהנדס החותם על הבקשה להיתר הבנייה יצרף לבקשה דו"ח המפרט את ממצאי הסקרים והבדיקות שבוצעו, המסקנות ואופן יישומן בתכנון.

5. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח הפונים לנחל עשן הינו ייצוב גדת נחל עשן לאורך הטיילת.

6. בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה לפי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



	6.1
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	
<p>המדיניות העירונית שתהיה בתוקף באותה העת, כגון:</p>	
<p>א. הצללת חזיתות</p>	
<p>ב. שימור אנרגיה</p>	
<p>ג. בידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית</p>	
<p>ד. שימוש וניצול אנרגיה סולארית</p>	
<p>ה. הצללת שטחים ציבוריים, שבילים ואזורי שהיית אדם מחוץ למבנים</p>	
<p>ו. אמצעים לחסכון במים שפירים</p>	
<p>ז. שימוש בצמחיה חסכונית במים</p>	
<p>ח. שימוש בתאורה טבעית</p>	
<p>ט. תכנון פתחים שיאפשרו אוורור טבעי איכותי</p>	
<p>י. מחזור פסולת</p>	
<p>7. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות הקיימות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	
<p>8. תנאי להיתר בנייה וחפירה יהיה ביצוע סקר גז פאסיבי (סג"פ) בהתאם לתכנית המוצעת בסקר הקרקע ההיסטורי שאושרה על יד המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>סקר הקרקע ייערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה העדכניות לעת ביצוע הסקר.</p>	
<p>9. תנאי להיתר בניה במגרשים תחום חשיפה לרעש מטוסים הינו הגשת דו"ח אקוסטי כחלק מההיתר ואשר יכלול הפתרונות למיגון הנדרש.</p>	
<p>10. טרם אישור היתר הבניה למבנים לאורך שדרות רגר יוכן נספח אקוסטי אשר יוגש ויאושר על ידי הגורם הסביבתי המוסמך. המיגון האקוסטי הספציפי הנדרש ייקבע בהתאם לנספח ויכלול במסמכי ההיתר.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

	6.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p>	
<p>1. בקומת קרקע אסורה קומת עמודים מפולשת.</p>	
<p>2. הגגות יהיו שטוחים</p>	
<p>3. לא תותר הקמת מחסנים בשטחי מרפסות דירות הגג.</p>	
<p>4. בניה בשלבים:</p>	
<p>בכל מקרה של בנייה בשלבים, או שאין מיצוי מלוא זכויות הבנייה, תצורף תכנית בינוי המראה את מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי ואת ההתאמה של שלבי הפיתוח השונים כך שבסיום כל שלב יתאפשר תפקוד נאות וחזות מסודרת</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

	6.3
<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	
<p>1. מיקום שבילי הולכי הרגל והאופניים, בנספח הבינוי, הינו מנחה ויפורט בתכנית הבינוי עיצוב ופיתוח.</p>	
<p>2. קירות תמך:</p>	
<p>יש להימנע ככל הניתן משימוש בקירות תמך ולשאוף לפיתוח השטח במראה טבעי ככל הניתן.</p>	
<p>בכל מקרה לא יעלו קירות התמך לעבר השטחים הפתוחים על 2 מ' (מעל גובה זה יפוצלו) והם</p>	

<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>ישולבו בפיתוח הנופי בשטח.</p> <p>3. גינון ונטיעת עצים:</p> <p>יעשו בהתאם לנספח המצורף לתכנית 'הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית', סעיף 2.ה. טרם נטיעת עצים וכחלק מתכנית הבנייה יש להגיש תכנית הצללה המציעה מילוי הנחיות סעיף זה</p>	
<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה המינימאלי ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>1. טרם הגשת תכנית בינוי עיצוב ופיתוח יש לערוך סקר מפורט לאיתור גיאופיזיים וצומח ייחודי. הסקר יערך בעונות המתאימות (לרוב סתיו ואביב) ויגדיר אזורים בהם יש לבצע איסוף והעתקה של צמחים מהמינים המומלצים.</p> <p>2. עבור המין שום קולמן יערך סקר ייעודי הממפה את אוכלוסיות המין בשטח התכנית ואת-בתג הגידול בהם קיימים תנאים מתאימים לאכלוס המין (לרוב בין האביב לקיץ).</p> <p>הסקר יאתר אזורים מתאימים להעתקת פרטים שיפגעו ע"י הפיתוח תוך בחינת היבטים אקולוגיים תכנוניים וסטטוטוריים. כמו כן תגובש במסגרת הסקר תכנית העתקה מסודרת ותכנית איסוף וריבוי זרעים לצורך שתילה עתידית. הסקר ותכנית העבודה יערכו על ידי איש מקצוע בעל ניסיון וידע מתאימים, בתיאום עם רט"ג.</p> <p>3. העתקת צמחים ייחודיים תבצע סמוך ככל האפשר למועד תחילת העבודות ובהתאם לתכנית עבודה מסודרת הכוללת איתור שטחים להעתקה. העתקה וטיפול יבוצעו ע"י איש מקצוע בעל כישורים מתאימים בתיאום עם רט"ג.</p> <p>4. שטחים בייעוד נחל ויער ישמרו ככל הניתן במופע טבעי הכולל את בתי הגידול, תצורות צומח ומורפולוגיה. נטיעות ככל שיידרשו יתבססו על מינים מקומיים המצויים במרחב כגון: שיטה סלילנית, שיזף מצוי, פיקוס השיקמה, אשל הפרקים.</p> <p>5. מעברים מתחת לכבישים ותשתיות באזורי הנחלים יהיו בגודל של 2X2 מ' לפחות. לצורך מעבר בשעת הצפות, מומלץ כי תוכשר מדרגת בטון ברוחב של 0.5 מ' מעל קו ההצפה. בשלב התכנון המפורט יוצג תכנון המעברים ועיצובם למתן היתר בנייה.</p> <p>6. פיתוח של שטחים אקסטנסיביים הגובלים בשטחים פתוחים ייעשה תוך תמיכה במערכות אקולוגיות ובכלל זה שימור תצורות צומח טבעי, תכסית קרקע וטופוגרפיה. בשטחים אלו תבחי האפשרות להעתקת צומח ייחודי וגיאופיזיים מאזורים שיפגעו ע"י הפיתוח. מגרשים בעלי פוטנציאל הנם: 504, 506, 517, 518, 529, 530, 532, 814, 821, 819-821, 902 בשטחים אלו ייעשה שימוש במיני בר מקומיים.</p> <p>7. באזורים הגובלים בשטחים פתוחים לא ימוקמו תשתיות בעלות פוטנציאל יצירת זיהום אור ומפלסי רעש גבוהים. במידת הצורך תתוכנן התאורה בהתאם לעקרונות אקולוגיים מקובלים תוך צמצום פיזור האור ועוצמת התאורה.</p> <p>8. טרם הפיתוח יתבצע טיפול במינים פולשים בתחום התכנית. הטיפול יתבצע בהתאם למתודה המקובלת ע"י רט"ג וכוללת הסרה של המינים הפולשים והקרקע סביבם ופינויים לאתר מוסדר או קבירה בעומק הקרקע.</p>	<p><b>6.6</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

6.7	ניהול מי נגר
<p>ניקוז - פיתוח משמר נגר (בכפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34):</p> <p>1. בשטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדישים מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, ובתנאי שיותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה ועוד, אשר יאפשרו יגובה קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שההייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב וכמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר, ככל הניתן, אל עבר שטחים פתוחים, מעברים ציבוריים וגניות, לעידוד חילחול מי הנגר למי תהום. במקרי הצפה ישמשו השצ"פים כאגני ניקוז למגרשים הגובלים.</p> <p>3. תכנון שטחים פתוחים יבטיח קליטה, שההייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>השטחים הירוקים יהיו, ככל הניתן, במפלס נמוך מהרחובות והשבילים, כך שיהוו שטחי שההייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון שטחים אלו ייעשה על ידי אדריכל נוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>4. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

6.8	שמירה על עצים בוגרים
-----	----------------------

<p>כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט ובנספח עצים בוגרים הנלווה לתכנית.</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>2. בתאים הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר קיום העץ.</p>
---



תכנון זמין  
הדפסה 21

6.9	סטייה ניכרת
-----	-------------

<p>סגירת מרפסות או גג אסורה ותחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
--

6.10	פיתוח תשתית
------	-------------

<p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל</p>
--

6.10	פיתוח תשתית
	<p>העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>4. הקמת בריכת מים תלווה בתכנית נוף.</p> <p>5. תכניות מפורטות לבריכת מים יועברו לאישור משרד הבריאות.</p>



תכנון זמין  
מזכה תכנון זמין  
21

6.11	הפקעות ו/או רישום
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחזירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה</p>

6.12	תנאי להפעלה
	<p>תנאים לשלב הקמת מבנים:</p> <p>1. כל בנייה באתר תחייב הגשת תכנית המראה האזורים המיועדים לפיתוח, כולל אזורי התארגנות, דרכי גישה וכיו"ב. התכנית תוכן בליווי אקולוג תוך הימנעות מירבית מפגיעה בצמחיה קיימת ו/או בקרום קרקע שאינו מופר.</p> <p>שטחי ההתארגנות לכל מתחם ייקבעו בהתייעצות עם אקולוג, ובאישור הוועדה המקומית, לעת תחילת הבניה. לא יותרו שטחי התארגנות בשטחים ביעודי "נחל", "שטחים פתוחים" ו"יער".</p> <p>2. לפני תחילת העבודה במקום יגודרו האזורים המיועדים לבנייה ולפיתוח בהתאם לתכנית הנ"ל.</p> <p>3. כל עבודות הפיתוח, ההתארגנות, דרכי הגישה, אתרי פסולת זמניים וכיו"ב יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר הנ"ל.</p> <p>4. לא תותר שפיכת כל חומר שהוא מעבר לגבולות השטח המגודר הנ"ל.</p> <p>6. לצורך הגנה על מחשופי הסלע הטבעיים בשטחי נחל כובשים יש להימנע מפיתוח סמוך לקצה הצוק על מנת למנוע דירדור אבנים. במידת הצורך, יש להקים טרם תחילת העבודות קירות תמך זמניים להגנה על המצוקים.</p> <p>7. בתום תקופת ההקמה ישוקמו שטחי ההתארגנות לכל הפחות לרמת הפיתוח שהייתה קיימת ערב תחילת השימוש בו כשטח התארגנות.</p>



תכנון זמין  
מזכה תכנון זמין  
21

6.13	חומרי חפירה ומילוי
	<p>עודפי עפר יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>א. עבודות העפר תתבצענה בבקרה מלאה של מעבדה ובפיקוח צמוד של מהנדסים.</p> <p>ב. פרישת המילוי/ מצעים תבוצע בשכבות של עד 20-25 ס"מ</p> <p>ג. ההידוק יבוצע ע"י מכבשים כבדים.</p> <p>ד. חומרי המילוי יהיו מחומר מקומי גרוס.</p> <p>ה. סתימת ואדיות תיעשה לאחר חפירת 60 ס"מ, ניקוי השתית ויצירת מדרגות שייצרו המשכיות בין הקרקע הטבעית למילוי. סתימת ואדיות תחייב הנחיות ביצוע ואישור יועץ ניקוז על כך</p>



תכנון זמין  
מזכה תכנון זמין  
21

<p><b>6.13 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>שמים לא יגרמו למיחתור של חומר המילוי.                  ו. בפיתוח התשתיות תינתן עדיפות לשימוש בחומרים ממוחזרים ומקומיים או בעלי תכולה גבוהה של חומרים ממוחזרים ומקומיים</p>	
<p><b>6.14 הוראות בדבר ביסוס</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>מילוי וביסוס:                  א. המילוי המרבי לא יעלה על עומק 5 מ' בייעוד מגורים ב', ולא יעלה על עומק 4 מ' במגרש במגורים א'. ניתן לחרוג ממגבלה זו, במקרים מיוחדים, באישור מהנדס קרקע.                  ב. ביסוס קירות תומכים ייעשה על קרקע טבעית בלבד.</p>	
<p><b>6.15 מרתפים</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>א. פרט לטיפוס A, ניתן להקים מרתפים עד גבולות המגרש, בקו בניין אפס. בטיפוס A תחום המרתף לא יחרוג מהיטל קומת הקרקע של המבנה. בכפוף לעמידה בהוראות מי נגר לעיל.                  ב. פני השטח העיליים של המרתף לא יבלטו ממפלס הקרקע שסביבו לאחר הפיתוח.                  ג. במגרשים בהם המרתף/החניונים התת-קרקעיים מגיעים עד גבולות המגרש, יוכנו בתי גידול אינטגרליים במבנה גג המרתף/חניון תת-קרקעי. נפח בית הגידול לעץ לא יפחת מ-2 מ"ק ועומקו לא יפחת מ-1 מ'. כמות בתי הגידול ומיקומם במגרש יותאמו להנחיות בנושא גינון ונטיעת עצים לאישור מהנדס העיר.                  ד. בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדניות יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי של בית הגידול. מידות בית הגידול והגידול ואופן שילובם במבני הגג יפורטו בבקשה להיתר בנייה.</p>	
<p><b>6.16 חשמל</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן:                  1. מיקום תחנות השנאים יעשה בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מתקנים הנדסיים, מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור בתאום עם חברת החשמל מחוז הדרום. במגרשים אלו תותר בניית חדרי חשמל ושנאים משולבים במבנה או בניה תת קרקעיים בהתאם להנחיות תכנית הבינוי העיצוב והפיתוח (בק"מ 500:1).                  2. תותר בניית תחנות שנאים בשצ"פים ובשטחים הפתוחים.                  3. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.                  4. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p>	
<p><b>6.17 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>6.18 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>	



תכנון ופיקוח כלכלי  
 מונה תדפסה 21



תכנון ופיקוח כלכלי  
 מונה תדפסה 21



תכנון ופיקוח כלכלי  
 מונה תדפסה 21

<b>6.19</b>	<b>מגבלות בניה לגובה</b>
	גובה הבניה המרבי הוא 30מ' מעל פני השטח. כל חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורונים וכיוצ"ב) תהווה סטייה ניכרת מהתכנית, אלא אם יתקבל לכך אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית



תכנית מס':  
הדפסה 21

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם לסעיף 6.1 ס"ק 1	

**7.2 מימוש התכנית**

--

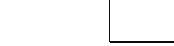


תכנית מס':  
מונה הדפסה 21



תכנית מס':  
מונה הדפסה 21

**8. חתימות**

	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500290002	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: נעמה מליס	עורך ראשי	חתימה: נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים ח.פ. 512920964

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

  
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית

תכנית מס' תמל/ 1016

שכונת הרקפות



דרום

מחוז






מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית





	<b>1. הוראות בינוי</b>	<b>1.</b>
	<p><b>התאמת מבנים לאתרים</b></p> <p>1. הבניינים יתוכננו באופן הממצה את האתר ויוצר תנאים אופטימליים של אקלים ונוף בדירות ובשטחים הפתוחים.                  2. יושם דגש על התאמת טיפוסי המבנים לאתרים, כגון: מגרשים פינתיים, רחובות ראשיים, באזורי כניסה ראשיים, בגבולות השכונה, לאורך גנים מרכזיים, במדרונות וכיוצ"ב.</p>	א.
	<p><b>ממשק עם הרחוב</b></p> <p>1. בתכנון המבנה יינקטו אמצעים להבטחת תחושת הפרטיות כגון העלאת מפלס, שתילת צמחייה בחזית, הפניית חלונות, שימוש במשרביות וכדומה (ראה תרשים 1).                  2. במגורים א', במקרה שדלת הכניסה פונה לרחוב: דלת הכניסה תהיה שקועה ביחס לקו הבניין הקדמי בלפחות 1.5 מ' (ראה תרשים 1).                  3. הכניסות לבניינים יהיו ברצף לפיתוח המדרכה ויודגשו ע"י תאורה, ציון מס' הבית ושילוט מתאים.                  4. מסד הבניין יעוצב כהמשך חזית הבניין.                  5. במוסדות ציבור, יש לשמור על המשכיות תפקודית וחזותית של הפיתוח הנופי בין שטחים פתוחים במגרשים לרחובות הסמוכים.</p>	ב.
	<p><b>מבנים וחזותם</b></p> <p>1. הבניה תהיה מחומרי גמר עמידים ורחיצים באישור מהנדס העיר.                  2. בכל טיפוסי הבינוי, מלבד טיפוס A, לא תתאפשר חזרתיות מבנים: מבני המגורים יעוצבו באופן שונה זה מזה. לא תותר חזרה על אותו מבנה יותר מ-2 פעמים ברצף ומ-6 פעמים בשכונה כולה.                  3. המצללות תהינה מחומרים עמידים.                  4. בטיפוסים B-F קירוי החניה יהיה אחיד בכל המגרש ומחומרים עמידים.</p>	ג.
	<p><b>קומת הקרקע:</b></p> <p>1. מפלסי הבניינים ימוקמו קרוב ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית. במידת הצורך, מבני המגורים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב (ראה תרשים 2). הפרשי המפלסים ייבלעו במבנים ולא יבנו בניינים בנסיגה מקיר תומך, אלא באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו. דירות גן תהיינה באחורי המבנים.                  2. לא יותר שימוש בקומת עמודים מפולשת בקומות הקרקע עבור חניה.                  3. השימושים הציבוריים בקומת הקרקע (כגון לובי או מועדון דיירים) יופנו, ככל הניתן, לעבר השטחים הציבוריים הגובלים.                  4. השטח הפתוח במגרש יגונן לרווחת הדיירים.</p>	
	<p><b>גדר:</b></p> <p>פרט הגדר יפורט בהיתר הבניה, בהתאם להנחיות תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 ויוגש לאישור מהנדס העיר.                  להלן הנחיות בנוגע למיקום הגדר בקו הבניין או בקו המגרש: (ראה תרשים 3)</p> <p><b>א. הנחיות לגדר בקו בניין</b></p> <p>1. הפיתוח במגרשים במרווח הקדמי, יעשה תוך שימוש בחומרי ריצוף ונטיעות דומים</p>	



- לקיים ברחוב.
2. לא תותר כל בנייה במרווח הקדמי כולל פרגולות או גדרות מכל סוג שהוא.
  3. המרווח הקדמי יגונן בהמשך לרחוב בצמחייה המתאימה לאקלים המקומי. לא יתבצע דשא במרווח הקדמי.
  4. מבני עזר כגון מתקני אשפה, תשתיות, מחזור וכיו"ב ישולבו בתוך המבנים או לחילופין יהיו תת-קרקעיים. בניית מבני עזר במרווחים הצדיים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי שישולבו בפיתוח.
  5. אסורה בניית מבני עזר במרווח הקדמי, גם באזור המרווח הצדי.



- ב. הנחיות לגדר בקו מגרש**
1. מבני עזר כגון מתקני אשפה, תשתיות, מחזור וכיו"ב ישולבו בתוך הגדר או לחילופין יהיו תת-קרקעיים. בניית מבני עזר במרווחים הצדיים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי שישולבו בפיתוח.
  2. אסורה בניית מבני עזר במרווח הקדמי, גם באזור המרווח הצדי.



- גגות:**
1. חיפוי הגגות ייעשה בחצץ בהיר, ריצוף, נטיעת צמחיה או על פי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.
  2. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בנייה ויכללו בבתים משותפים בין היתר את מערכות הבית המשותף, לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכת הסולרית.
  3. חדר היציאה לגג והמצללה יהיו מרוחקים לפחות 2 מ' מקצה הגג.
  4. ניקוז גגות המבנים והמרפסות יחובר לניקוז עירוני באמצעות מערכת ניקוז תת קרקעית. לא יתבצע ניקוז שפיכה חופשית. במידה ולא מתאפשר חיבור למערכת הניקוז, תתאפשר שפיכה מבוקרת לאזורים מחלחלים באישור מהנדס העיר.
  5. תותר חריגה של גגון הכניסה עד 120 ס"מ מעבר לקו בניין קדמי, ובתנאי שיהיה זה גג קונזולי (ולא מבנה) ושאופן ניקוזו יפורט בבקשה להיתר בנייה.



- מערכות:**
1. כל צנרת הבניינים, למעט מרזבים, תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות הרכבת מדחסים או מעבים של מזגנים על קירות חיצוניים.
  2. מערכות התשתית גז, ביוב, מים וחשמל כולל המונים והברזים הראשיים יוסתרו בקומות הקרקע או במערכת הקירות סביב הבניין. מכלי וצוברי גז יהיו בשטח הפרטי בהתאם לתקני הבטיחות ויפורטו בהיתר בנייה.
  3. מערכות טכניות, לרבות מתקני גז, מזגנים, מסתורי כביסה וכדומה יהיו מוצנעים ו/או יוסתרו באמצעות קירות וסבכות מחומרים קשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר. קולטי השמש יוסתרו משלושה צדדים במסתור שישולב עם עיצוב הבניין. דודי השמש יוסתרו לחלוטין בתוך הבניין או בחלל הגג.



2.	<p><b>הוראות פיתוח</b></p>
א.	<p><b>עיצוב קירות תמך:</b></p> <p>1. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>2. הפרשי הטופוגרפיה בין המבנים במרווחים הצדיים יעוצבו כטראסות מגוננות וישמשו כגינות צדיות. רוחבן המינימלי לא יקטן מ- 1.2 מ', ועומק הקרקע לנטיעה לא יפחת מ-1.0 מ' (מפני הקרקע הסופיים).</p>
ב.	<p><b>קצה הבינוי/הטיילת:</b></p> <p>1. מפלס קומה תחתונה הפונה לרחוב או לטיילת ככל הניתן לא יחרוג מעל ל 1.2 מ' מגובה הרחוב או הטיילת. לשם כך ניתן לקבוע את גובה הקומה התחתונה עד 5.5 מ'.</p> <p>2. גובה הקיר התומך הפונה לטיילת לא יעלה על 1.4 מ' כולל המעקה, למעט גדר חיה.</p> <p>3. במבנים הגובלים בטיילת יושם דגש על הבטחת חזות נאה כלפי הטיילת ועל אחידות הגדר.</p>
ג.	<p><b>פיתוח שטחים:</b></p> <p>1. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיו, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית שבילי אופניים וכלי הרכב.</p> <p>2. התכנון יכלול עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, שבילי אופניים, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב. התכניות יובאו לאישור מהנדס העיר.</p>
ד.	<p><b>פיתוח שטחים פתוחים:</b></p> <p>1. מדרג השטחים הפתוחים, אופיים ופיתוחם יהיו בהתאם לעקרונות הפיתוח המפורטים בנספח פיתוח.</p> <p>2. תכנון השטחים הפתוחים ייעשה מתוך תפישה כוללת של מערך שטחים המקיים בתוכו מערכת טבעיות וממוקם בסמוך לאתרי טבע ונוף קיימים ומקושר אליהם. התכנון יעשה ככל הניתן תוך דגש על שימור ערכי הטבע הקיימים ו/או ממצאים ארכיאולוגיים.</p> <p>3. נטיעות חדשות יהיו ממגוון הצומח המקומי הקיים, ויעשירו את המערכת הקיימת של צומח וחי העוטפת את האתר. יושם דגש על ניצול תנאי הטופוגרפיה ושימוש חוזר של אלמנטים קיימים כגון גאופיטים.</p> <p>4. פרטי התאורה וריהוט הרחוב כגון ספסלים, אשפתונים, מתקני שתייה וכדומה יהיו מדגם מוסכם ואחידים, לפי הנחיות עיריית באר-שבע.</p> <p>5. במקרה של בנייה בתת-הקרקע יהיה הפיתוח במפלס הסובב ללא הגבהות וקירות. יש לאפשר בלפחות 70% מהשטח הפנוי מעל מרתפים תת קרקעיים. אסור מרתף במרווח הקידמי.</p> <p>6. יש להימנע משטחים שאינם מגוננים ושאינם מרוצפים, למניעת אבק. חומרי הריצוף יהיו בצבעי חול ואדמה, למניעת התחממות הקרקע (היוצרת אפקט אי-חום עירוני) יחד עם מניעת בוקה מוגזם.</p>
ה.	<p><b>גינון ונטיעת עצים:</b></p> <p>1. העצים יינטעו בהיקף המגרש/החצר, במרחק של 50 ס"מ לפחות מגבול המגרש ו/או בחלק הפנימי של החצר. על פי רוב תהיה נטיעת עצים נשירים בכיוון צפון ודרום למבנים ואילו נטיעת עצים לא נשירים תהיה בכיוון מערב ומזרח למבנים.</p> <p>2. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של אחד עץ בוגר שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי (כולל מעל מרתפים אם יש). יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל ללא פירות מלכלכים ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו'. לרשימת עצים מומלצת ראה נספח נופי.</p>

**הוראות פיתוח**

במגרשי המגורים יש לבנות את מערך הצמחייה מתוך שיקולי הצללה ואוורור החצר והבניינים הסמוכים. יש להעדיף נטיעה בחזית המבנה ובקרבת גבול המגרש הפונה לרחוב, לשביל ולחצרות משותפות לקבלת הצללה בשטחים הציבוריים.

במרווח הקדמי: עץ על כל 8 מ' של אורך חזית ללא חניה. סוג העץ יהיה זהה לעצי המדרכה לפי הנחיות עירייה לעת קבלת היתר.

חובה לטעת עצים לאורך כל מדרכה או מעבר ברוחב העולה על 2.5 מטר.

3. לאורך כל השבילים המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר גזע 3" לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדויק של העצים יהיה כפוף לאישור מחלקת תנועה בעיריית באר-שבע

4. גודל הגומות במדרכה יותאם לסטנדרט הנדרש לעצי רחוב במרחב הציבורי ע"י מהנדס העיר

5. בכל השטחים הפתוחים במסגרת מבני הציבור, למעט מגרשי ספורט, יינטעו עצים רחבי צמר ביחס של עץ אחד לכל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי בהתאם לתכנית פיתוח נופי.

6. בכל מגרשי החנייה הפתוחים, הן הפרטיים והן הציבוריים, יינטעו עץ בוגר רחב צמרת לכל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. העצים יינטעו במרחקים של 6-8 מ' בין עץ לעץ, בין מקומות החנייה, באיי התנועה ובגבולות המגרש. מיקומם המדויק של העצים ייקבע בהתייעצות בין אדריכל נוף למהנדס התנועה. סביב כל עץ, יותקן מגן עץ בהתאם להחלטת אדריכל העיר או מהנדס העיר.

7. תכסית הצל מעצים בשטח המדרכה יהיה לפחות 80% בתוך 5 שנים. תכנון השצ"פ יבטיח שמחצית משטחו תוצלל בתוך 5 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים, למעט השטחים שייועדו בתוכניות מפורטות ל"אתרי טבע לפעילות קהילתית", בהם לא תחוייב הצללה.

8. טרם נטיעת עצים וכחלק מהיתר הבנייה יש להגיש תכנית הצללה המציגה מילוי הנחיות סעיף 9. במקרה של בנייה בתת-הקרקע יהיה הפיתוח במפלס הסובב ללא הגבוהות וקירות. יש לאפשר צללה בלפחות 70% מהשטח הפנוי מעל מרתפים תת קרקעיים.



**1. שמירה על עצים בוגרים:**

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

2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" הינו קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים כפי שיוורה מהנדס העיר.

**2. בית גידול לשורשים:**

1. יש לשמור על מידות מינימליות של בתי גידול, כמפורט להלן, בכל שטחי המתחם:

בית הגידול לעץ יהיה בעומק של לפחות 1.5 מטר נטו מפני הקרקע לאחר הפיתוח ועד הקצה העליון של גג המרתף מעל שכבת האיטום או מעל הקצה העליון של שכבת התשתית. שטח פנים מינימלי של בית הגידול יהיה 8 מ"ר, נפח בית הגידול לא יפחת מ-12 מ"ק לעץ. ככל הניתן יהיו בתי הגידול נמוכים ממפלס הקרקע מסביבם וינקזו מי נגר. יש לשאוף לבתי גידול רציפים, ללא מחיצות, ולאפשר היכן שניתן הרחבת בית הגידול מחוץ לגבולות המגרש או תחום המדרכה.

בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדניות יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי של בית הגידול. מידות בית הגידול ואופן שילובם במבני הגג יפורטו בבקשה להיתר בנייה.

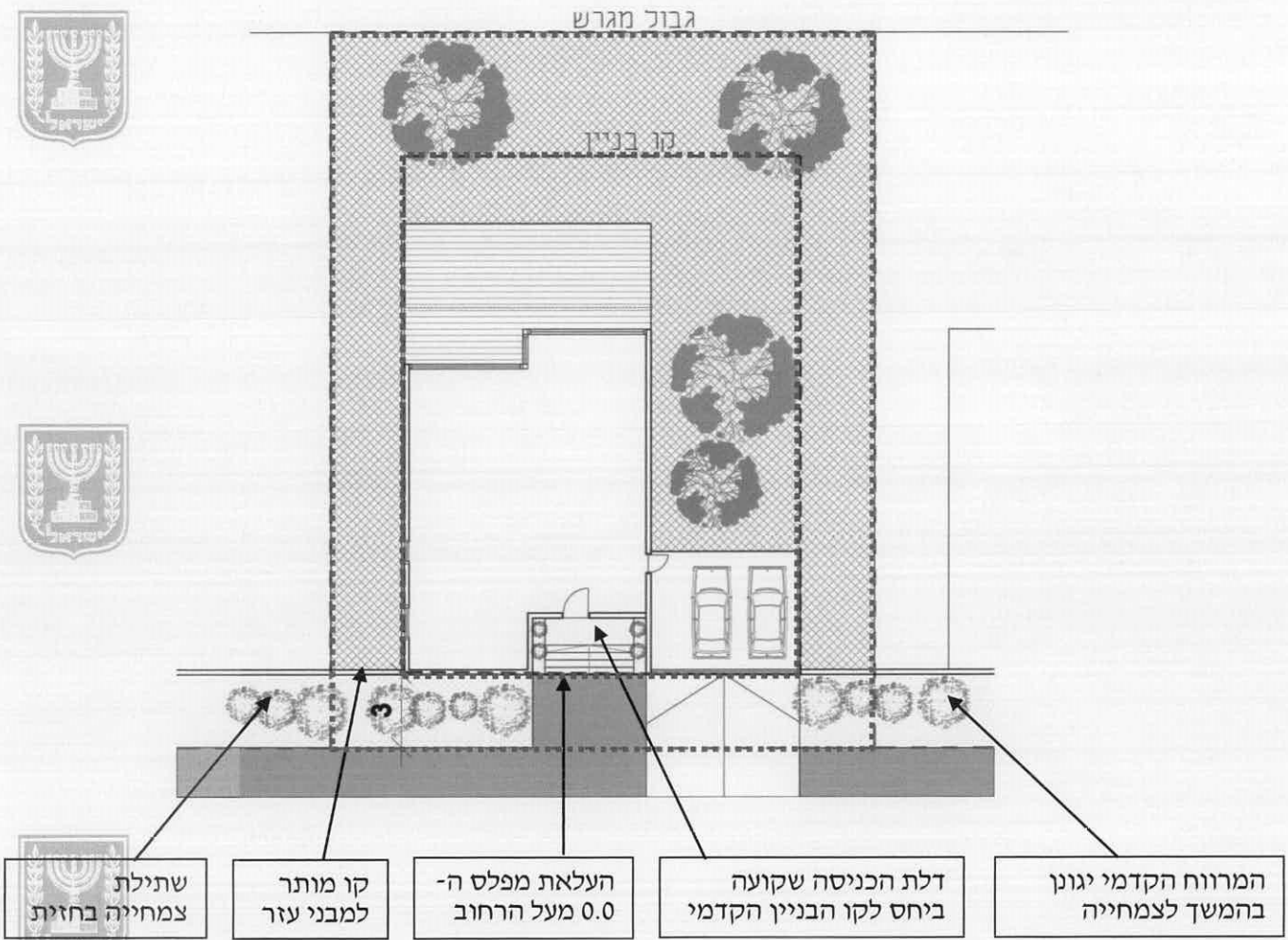
2. סוגי צמחייה לשתילה ונטיעות:

הצמחייה, הן בשטחים הציבוריים והן בשטחים הפרטיים, תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן בהתאם להמלצות "התוכנית האסטרטגית למרחב הציבורי בב"ש", ובתאום עם עיריית ב"ש.

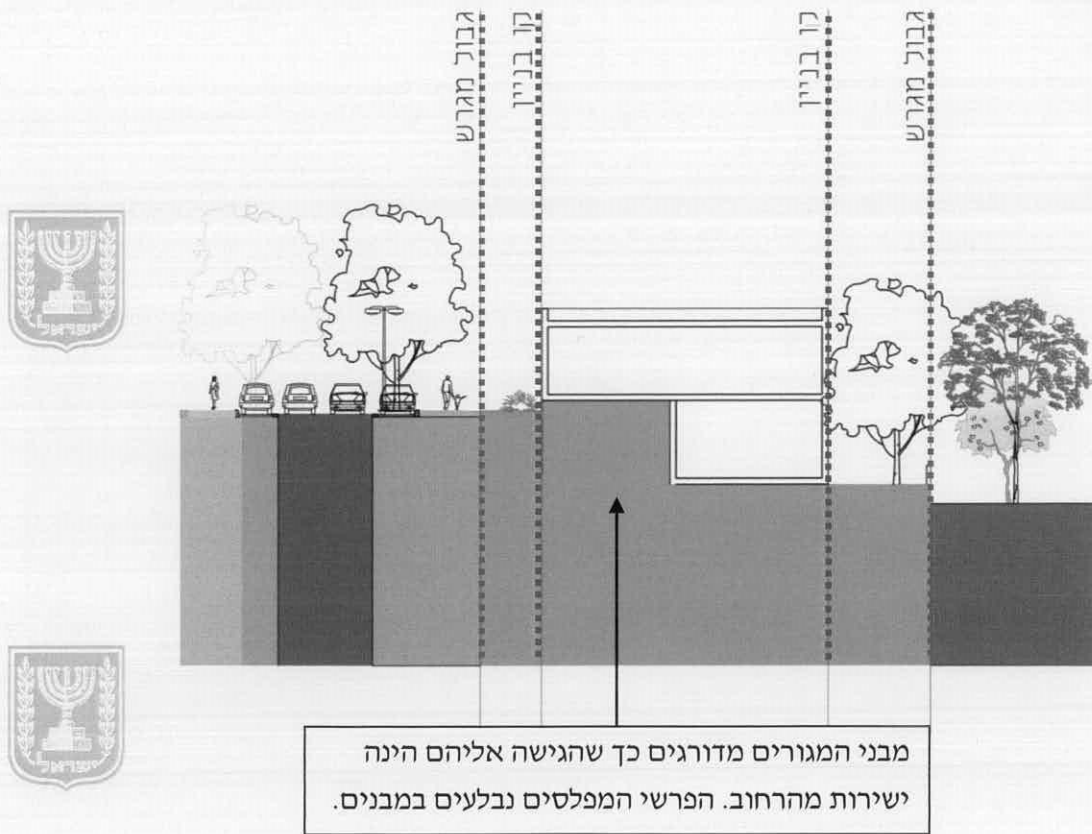


2.	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תכנית תמל/ 1016 19/12/2016 12:50:24 נספח בינוי ופיתוח הנחיות בימי ופיתוח לתכנית</p>
	<p>לרשימת עצים מומלצת ראה נספח נופי.</p> <p>מרבית הצמחייה תחויב לצמחיה מקומית חסכנית במים ובדגש על עצים נותני צל. תכנון הצמחייה והשטחים הפתוחים יתואם עם תכנית מי הנגר למתחם.</p> <p>3. מערכת השקיה קבועה תותקן בכל שטחי הגינון.</p>



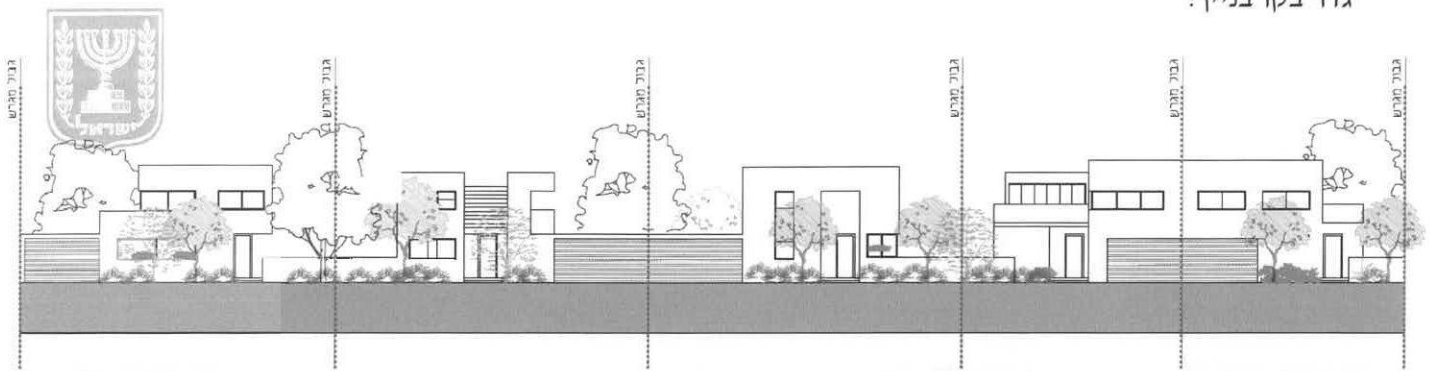


תרשים 2: דירוג מבנה



**תרשים 3:**

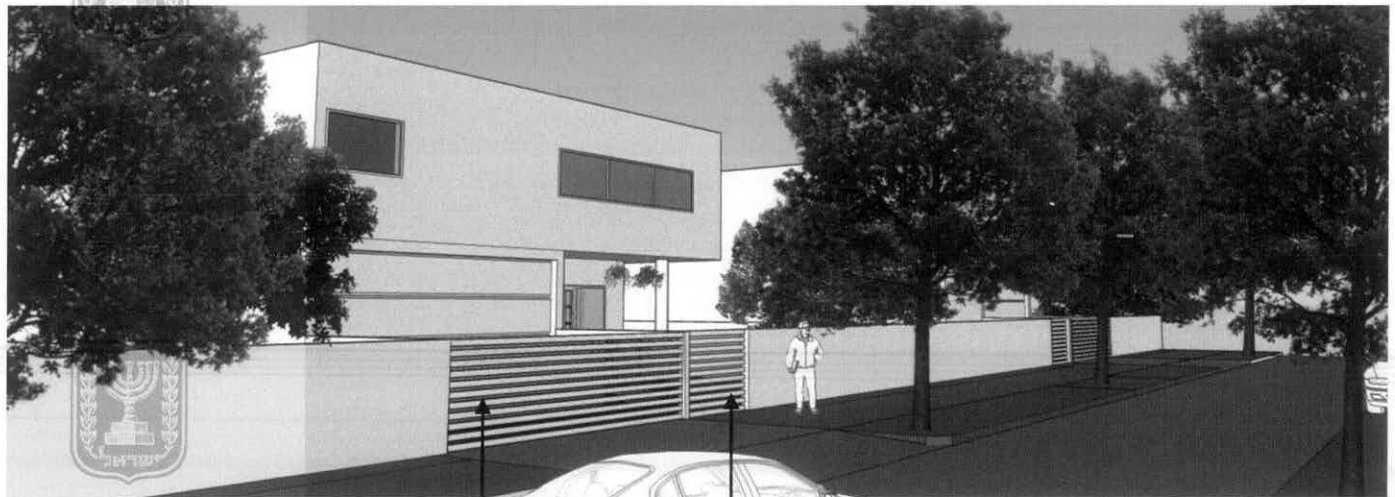
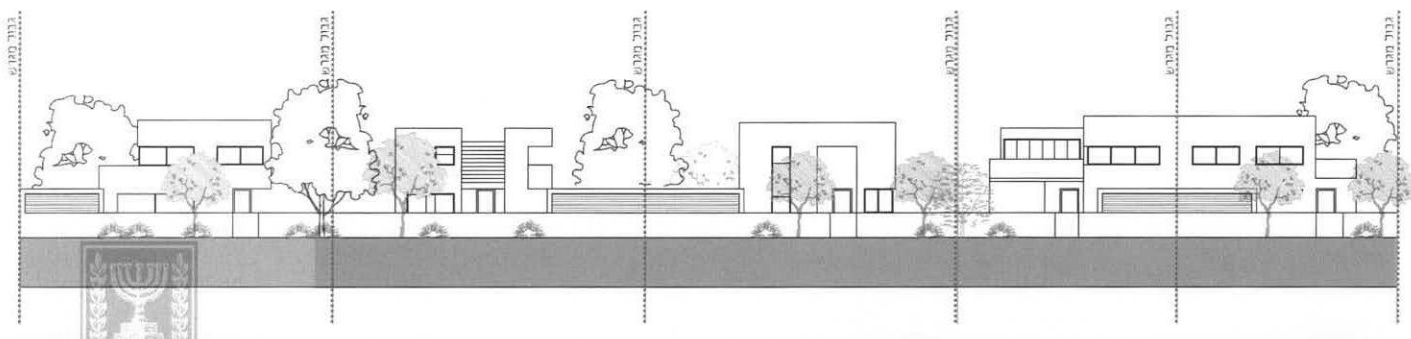
**גדר בקו בניין:**



אסורה חנייה בקו בניין קדמי



**גדר בקו מגרש:**



אסורה חנייה בקו בניין קדמי

גובה השער כגובה



נעמה מליץ  
אדריכלות ובינוי עירוני  
משרד הנדסה | אייטן סמית | אריאל מילרמן | יאיר ורדי

דצמבר 2016

תמל/1016: שכונת הרקפות



נספח לטבלת זכויות הוראות בנייה ליעוד מגורים  
מגורים א' - טיפוס A: פירוט גדלי מגרשים

Table with columns 'מ"ר' and 'מגרש' containing a list of residential plot numbers from 4900 down to 4599.

Table with columns 'מ"ר' and 'מגרש' containing a list of residential plot numbers from 4400 down to 4499.

Table with columns 'מ"ר' and 'מגרש' containing a list of residential plot numbers from 4300 down to 4399.

Table with columns 'מ"ר' and 'מגרש' containing a list of residential plot numbers from 4200 down to 4299.

Table with columns 'מ"ר' and 'מגרש' containing a list of residential plot numbers from 4100 down to 4199.

Table with columns 'מ"ר' and 'מגרש' containing a list of residential plot numbers from 4000 down to 4099.









מ"ר	מגרש
5337	416
5338	494
5339	572
5340	561
5341	578
5342	487
5343	443
5344	529
5345	568
5346	533
5347	542
5348	372
5349	576
5350	558
5351	533
5352	622
5353	565
5354	487
5355	499
5356	532
5357	563
5358	675
5359	620
5360	636
5361	654
5362	650
5363	652
5364	660
5365	675
5366	654
5367	584
5368	428
5369	667
5370	667
5371	653
5372	653
5373	635
5374	565
5375	405
5376	424
5377	702
5378	881
5379	775
5380	581
5381	580
5382	719
5383	619
5384	716
5385	404
5386	404
5387	404
5388	404
5389	668
5390	524
5391	611
5392	592
5393	463
5394	445
5395	414
5396	496
5397	395
5398	430
5399	517
5400	436
5401	457
5402	445
5403	456

מ"ר	מגרש
5237	436
5238	902
5239	465
5240	451
5241	446
5242	451
5243	465
5244	453
5245	495
5246	397
5247	424
5248	523
5249	534
5250	524
5251	516
5252	518
5253	361
5254	720
5255	480
5256	670
5257	538
5258	523
5259	521
5260	468
5261	468
5262	520
5263	521
5264	550
5265	660
5266	536
5267	481
5268	481
5269	534
5270	534
5271	565
5272	672
5273	530
5274	530
5275	530
5276	546
5277	543
5278	529
5279	459
5280	559
5281	559
5282	535
5283	541
5284	375
5285	444
5286	525
5287	531
5288	530
5289	447
5290	555
5291	630
5292	641
5293	652
5294	728
5295	662
5296	662
5297	662
5298	662
5299	662
5300	662
5301	632
5302	628
5303	747
5304	735
5305	600
5306	600
5307	671
5308	635
5309	601
5310	600
5311	599
5312	545
5313	476
5314	507
5315	355
5316	378
5317	359
5318	404
5319	369
5320	436
5321	410
5322	477
5323	488
5324	481
5325	455
5326	433
5327	463
5328	533
5329	503
5330	536
5331	511
5332	448
5333	614
5334	596
5335	428
5336	385

**נעמה מליס**

אדריכלות ובינוי ערים  
אמיר אלנופר | שי אשכנזי | דן סלונדקי | אינס שטרן

**רשות מקרקעי ישראל**

**נספח ו'**

**תשריט המגרשים**

# נספח ז'

**אישור תושבות אשר  
ייחתם על ידי הרשות  
המקומית**

נוסח אישור תושבות  
של הרשות המקומית  
נספח ז'  
יודפס ע"ג נייר עם לוגו של  
הרשות המקומית

שם הרשות המקומית \_\_\_\_\_

### הנדון: אישור תושבות

הגדרת "בן מקום/בן יישוב" (בהתאם לסעיף 4.5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה):

**בן מקום:** מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז או מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב-4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז הינו בתחום שיפוטה של הרשות המקומית שבו ייבנה המיזם ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או מרשם האוכלוסין.

**בן יישוב:** מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז או מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז הינו בתחום היישוב שבו ייבנה המיזם ובלבד שהמציא את אישור המועצה האזורית או מרשם האוכלוסין.

### להלן הפרטים שעל הרשות המקומית (מועצה אזורית) למלא

הריני לאשר בזאת כי מר/גב': \_\_\_\_\_  
שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ ת.ז מס': \_\_\_\_\_  
תאריך לידה: \_\_\_\_\_ (על פי הרשום בתעודת זהות).

סמן/י:

בן מקום- ה- מתגורר בתחום הרשות המקומית (מועצה אזורית) בה יבנה המיזם ב-3 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז או ב-4 שנים מתוך 10 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז.

בן יישוב- ה- מתגורר בתחום היישוב בו יבנה המיזם ב- 3 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז או ב- 4 שנים מתוך 10 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז.

המועד הקובע לעניין 3 שנים: \_\_\_\_\_  
המועד הקובע לעניין 10 שנים: \_\_\_\_\_

הנ"ל מתגורר ביישוב/ ברשות המקומית (מחק'י את המיותר) מתאריך: \_\_\_\_\_ ועד תאריך הוצאת אישור זה במידה ומקום המגורים בתחום שיפוטה שלהרשות המקומית (מועצה אזורית)/ היישוב שבו יבנה הפרויקט הינו ב- 4 שנים בהתאמה מתוך 10 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז, יש לציין את התאריכים הרלוונטיים למגורים (ממתי ועד מתי).

תחילת מגורים מיום \_\_\_\_\_ ועד יום \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_ ועד יום \_\_\_\_\_

שם מלא של נותן האישור: \_\_\_\_\_ תפקיד נותן האישור: \_\_\_\_\_

תאריך הוצאת האישור: \_\_\_\_\_ חתימת מוציא האישור: \_\_\_\_\_

חותמת הרשות המקומית:

\_\_\_\_\_

- הערות: 1. לעניין אישור זה יהיה בתוקף למכרז הנוכחי בלבד.
- מגיש ההצעה יצרף המסמך המקורי בלבד.
- באחריות מגיש ההצעה לוודא כי הטופס מולא כדין וכולל את כל הפרטים הנדרשים.

# נספח ח'

**דוגמה לנוסח תמצית  
רישום מורחבת ממרשם  
האוכלוסין**

נספח ח'

משרד הפנים  
وزارة الداخلية  
MINISTRY OF THE INTERIOR



מדינת ישראל  
دولة اسرائيل  
STATE OF ISRAEL

תמצית רישום ממרשם האוכלוסין

דוגמת אישור תושבות  
ממשרד הפנים  
נספח יא' 1

שם המשפחה	השם המרטי
השם הפרטי	השם הפרטי
של האב	של אבי האב
השם הפרטי של האם	
המין	מספר הזהות
הלאום	הדג
תאריך שינוי הלאום	תאריך שינוי חדת
המצב האישי	תאריך שינוי המצב האישי
ארץ הלידה	משוב לידה
תאריך חלידה העברי	תאריך חלידה הגריגוריאני

המען:

תאריך הכניסה למען:

הערות:

הנני מאשר כי הפרטים הנ"ל הינם תמצית נכונה ממו שם האוכלוסין  
התעודה פיתנה בהתאם לסעיף 29 לחוק מרשם האוכלוסין תשכ"ה - 1965  
בלשכת רשות ראוכלוסין והחגירה  
בתאריך

ראש ענף

דוגמת הישיר.

שם ותחומת המוד

10/72

לכבוד

# נספח ט' מכתב רשות העתיקות



כ"ה תמוז תשפ"ב  
24/07/2022  
סימוכין: 519393  
מס' פעילות: 519393



לכבוד:

רשות מקרקעי ישראל

שלום רב,

**הנדון: תמל/1016 - שכונת הרקפות פלחים 1א ו1ב באר שבע**

**27א - התנית אישור לשיווק מקרקעין מוכרזים**

מכתבכם מיום: 11/07/2022

1. המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתרי העתיקות המוכרזים כדין.
2. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.
3. עקרונית רשות העתיקות לא תמנע את השיווק המבוקש של המקרקעין שבנדון, זאת אם ייכלל בגוף המכרז וכן בחוזה הפיתוח שייחתם בין המינהל והזוכה, פרק המתייחס לאתרי עתיקות מוכרזים כמפורט להלן:
  - א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות ועל פי תנאיו כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
  - ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, או חפירות בדיקה או פיקוח, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות והיזם מתחייב לשאת בעלות המלאה של החפירות או של הפיקוח כפי שיידרשו ע"י רשות העתיקות.
  - ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימורן בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
  - ד. ממשלת ישראל החליטה כי במקרקעין המנוהלים על ידי מינהל מקרקעי ישראל ישא המינהל או מקבל ההקצאה של השטח, ככול שהשטח הוקצה ליזם, בעלות המלאה של חפירות ההצלה, או חפירות הבדיקה או הפיקוח כפי שיקבע על ידי רשות העתיקות; לפיכך מובהר בזאת כי היזם מתחייב בזאת כלפי המינהל וכלפי רשות העתיקות לשאת בעלויות המלאות של החפירות או הפיקוח כפי שייקבעו על ידי רשות העתיקות ולא לפי תקנות העתיקות (אגרות למתן אישור פעולות), התשס"א – 2001.
  - ה. אם כתוצאה מגילוי העתיקות יקטן מספר יחידות הדיור לבנייה במגרשים או אם הבניה לא תצא לפועל, לא יהיה בכך משום הפרת תנאי המכרז והוראות החוזה.
4. אבקשכם להעביר לידינו עותק מנוסח המכרז וחוזה הפיתוח המוצעים טרם פרסומם הכוללים את הפרק המתייחס לאתרי העתיקות המוכרזים כמפורט לעיל.

בכבוד רב,  
בבטלנה טלוי

דרום - באר שבע ונגב צפוני

ארכיאולוגית מחוז



ב/

העתק:  
משה עג'ימי - ארכיאולוג מרחב