

מכרז מקוון
רשות מקרקעי ישראל – מרחב עסקי ירושלים

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי
לחכירת מגרש לבית החלמה ליולדות
בשכונה ג' 3, רמת בית שמש – בית שמש

בית שמש
חכירה

היישוב:
הצעות לרכישת זכויות:

מלונאות (אכסון מלונאי) –
השימוש המחייב הינו לבית החלמה
ליולדות בלבד

ייעוד:

מועד אחרון להגשת הצעות
17.08.2020 (הן הגשת ההצעה באמצעות מערכת
המכרזים המקוונת באתר רמ"י והן הגשת טופס
אישור הצעה וערבות בתיבת המכרז במשרדי המרחב)

לוח זמנים למכרז:

מכרז מקוון מס' ים/2020/108

מבוא

מובא בזאת לידיעת המציע כי מכרז זה הינו במתכונת של הגשת הצעה באמצעות מערכת מכרזים מקוונת.

בנוסף להגשת ההצעה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, חייב המציע להדפיס את טופס אישור ההצעה ולהגישו באופן פיזי גם לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה שתמצא במרחב הרלוונטי בצרוף ערבות בנקאית או ערבות מחברת ביטוח ומסמכים נוספים ככל שנדרש להגישם במקור, כמפורט בחוברת המכרז.

יש לקרוא בעיון את תנאי המכרז ואופן ההשתתפות ולפעול על פיהם.

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 באופן אוטומטי לאתר רשות מקרקעי ישראל לשם השלמת הליך הגשת ההצעה.

(2) על המציע להקדים ולהגיש ההצעה למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, מאחר ויש להגיש את הערבות באופן פיזי בתיבת המכרז אשר תוצב במשרדי המרחב הרלבנטי, וזאת עד למועד האחרון להגשת ההצעות. על המציע לקחת בחשבון את הזמן הנדרש לשם הגעה אל משרדי המרחב, לרבות, בידוק ביטחוני קפדני העשוי לארוך זמן ממושך. יובהר, לא תתקבל טענה כי בשל תקלה טכנית או עיכוב מכל סיבה שהיא, נמנע מהמציע להגיש את הצעתו באמצעות המערכת המקוונת ובאופן פיזי לתיבת המכרזים במועד.

הצעה אשר לא תקלטו במערכת המכרזים המקוונת ו ומעטפה הכוללת את טופס אישור ההצעה והערבות לא תימצא בתיבת המכרז הפיזית במרחב הרלוונטי, מכל סיבה שהיא, עד למועד האחרון להגשת הצעות, לא תתקבל.

- הרשות ממליצה לבצע את הליך הגשת ההצעה למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד, בשים לב, כי, עד למועד האחרון להגשת הצעות יש להשלים הן את הליך הגשת ההצעה המקוונת, הן הגשת טופס אישור ההצעה חתום כנדרש והפקדת הערבות לתיבת המכרזים הפיזית במשרדי המרחב.

(3) לצורך הגשת ההצעה יש לסרוק את כל המסמכים הנדרשים להגשת ההצעה, ולטעון אותם לתוך מערכת המכרזים המקוונת.

מובהר, כי גודל כל קובץ שמבקשים להטעין למערכת לא יעלה על נפח של 3 MB.

כן ניתן לצרף קבצים בפורמט "bmp", "gif", "png", "jif", "jif", "pdf", "jpeg", "jpg".

(4) מסמכים אשר בהתאם לתנאי המכרז נדרש להגישם במקור, יש לצרף העתקם במערכת המכרזים המקוונת ואת המקור בתיבת המכרזים הפיזית במשרדי המרחב לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות.

(5) בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה, בציון מספר סימוכין. על המציע להדפיס את האישור, למלא את פרטיו ולחתום עליו, ולהגישו בצירוף הערבות במעטפה סגורה עליה יצוין מספר הסימוכין ומספר המכרז, לתיבת המכרז אשר תוצב במרחב הרלבנטי. 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.

(6) מובהר בזאת, כי במכרז תשתתפנה רק הצעות אשר במועד האחרון להגשת ההצעות תימצאנה במלואן במערכת המכרזים המקוונת ובתיבת המכרזים הפיזית במרחב. תיבת המכרזים הפיזית במרחב תיסגר ומערכת המכרזים המקוונת תינעל באופן אוטומטי במועד האחרון להגשת ההצעה גם אם במועד זה המציע עדיין מחובר למערכת ומצוי בתוכה. על כן, מומלץ למציע להיכנס למערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד כדי שלא לאחר בהגשת ההצעות עקב עיכובים ותקלות שונות, לרבות בתחום המחשוב, וזאת בשים לב כי עד למועד האחרון להגשת הצעות יש להשלים הן את הליך הגשת ההצעה במערכת המקוונת, הן להגיש פיזית את טופס אישור ההצעה בצירוף הערבות בתיבת המכרזים שבמשרדי המרחב הרלוונטי.

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

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

על המציע לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית.

(9) 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. כמו כן מודגש כי:

9.1 מציע אשר מעוניין להגיש הצעה **ליותר ממתחם/מגרש אחד** (ככל ותנאי המכרז

מאפשרים זאת), יגיש את הצעתו לכל המתחמים/מגרשים **בהצעה אחת בלבד**.

9.2 כל הצעה חדשה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת על ידי אותו המשתמש, בין

אם ההצעה מוגשת לאותו המתחם/מגרש, שהוגש על ידו בעבר ובין אם ההצעה

מוגשת למתחם/מגרש אחר/נוסף, **תפסול את ההצעה הקודמת** שהוגשה על ידו.

לפיכך, בעת הגשת ההצעה החדשה/המעדכנת יש לכלול את פרטי ההצעה

בשלמותה לכל המתחמים/המגרשים אשר המציע חפץ בהם.

9.3 מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה במערכת המקוונת, אינו יכול להגיש הצעה במערכת המקוונת עבור אדם אחר באמצעות אותה ההזדהות, שכן ההצעה האחרונה מעדכנת את קודמתה וההצעה הקודמת שהוגשה תפסל.

9.4 מציע אשר הזדהה בממשל זמין, הגיש הצעה במערכת המקוונת ומעוניין לתקן את הצעתו, עליו להגיש הצעה חדשה באמצעות אותה ההזדהות בממשל זמין (אותו משתמש), ההצעה הקודמת אשר הוגשה על ידו תפסל וההצעה האחרונה היא ההצעה הסופית אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. לחילופין, ניתן להגיש ביטול להצעה שהוגשה ולאחר מכן את ההצעה החדשה.

(10) מציע אשר יהיה מעוניין לבטל את הצעתו לאחר שהוגשה, יוכל לעשות זאת באמצעות לחיצה על "בטל הצעה", לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש, אשר הוקלדו בעת הגשת ההצעה וכן יהיה עליו לבצע את יתר הפעולות הנדרשות לצורך השלמת הליך הביטול כמפורט בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא**. לתנאי 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 ההצעות ניתן לפנות למוקד הטכני בטלפון 03-9533333 בימים א' עד ה' בין השעות 09:00-14:00. ולמוקד הטלפוני של רשות מקרקעי ישראל במספר *5575. ביום האחרון להגשת ההצעות יינתן מענה עד לשעה 10:00 בלבד.

(12) לא תתקבל טענה כי בשל תקלה טכנית כלשהי נמנע מהמציע להגיש את הצעתו במערכת המכרזים המקוונת או להגיש את המעטפה לתיבת המכרז הפיזית במועד.

(13) על המציעים להתעדכן באתר רמ"י בגין כל שינוי במכרז עד למועד סגירתו.

**הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי
לחכירת מגרש לבית החלמה ליולדות
בשכונה ג' 3, רמת בית שמש – בית שמש
מכרז ים/108/2020**

תוכן סעיפי המכרז:

1. פרטי המגרש
2. היבט תכנוני ופיזי
3. מסלול המכרז
4. תנאים נוספים
5. תשלומים
6. הגשת הצעה, מועד אחרון להגשת הצעה, תקופת ההצעה (הן הגשת ההצעה באמצעות המערכת המקוונת והן הפקדת טופס אישור ההצעה והערבות בתיבת המכרז במשרדי המרחב הרלוונטי).
7. הפקדת ערבויות בצרוף טופס אישור ההצעה חתום כנדרש באמצעות מערכת המכרזים המקוונת
8. בחירת זוכה במכרז
9. תנאים להתקשרות עם הזוכה
10. הפרות וסעדים
11. שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז
12. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

נספחים:

נוסח חוזה החכירה	<u>נספח א'</u>
חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960	<u>נספח ב'</u>
נוסח ערבות לקיום ההצעה (ערבות הצעה)	<u>נספח ג'</u>
נוסח ערבות להבטחת רישום (בדבר סרבני רישום).	<u>נספח ד'</u>
נוסח חוזה לביצוע תשתיות שיחתם עם יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ	<u>נספח ה'-1</u>
מכתבי הרשות המקומית ותאגיד המים והביוב	<u>נספח ה'-2</u>
תקנון התכנית	<u>נספח ו'</u>
תשריט המגרש	<u>נספח ז'</u>
פרוטוקול ישיבת משנה לתכנון ובניה בית שמש מיום 16.11.2016	<u>נספח ח'</u>

הזמנה לקבלת הצעות

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

1. פרטי המגרש:

גובה ערבות לקיום הצעה בש"ח	תשלום הוצאות פיתוח למשרד הבינוי והשיכון בש"ח			מחיר מינימום לקרקע בש"ח (לא כולל מע"מ)	שטח במ"ר	חלקה (בשלמות)	גוש	מספר מגרש	מספר מתחם
	עמודה 1	עמודה 2	עמודה 3						
	בגין הוצאות פיתוח כללי	בגין "השתתפות בהקמת מבני ציבור"	עמ' 2+1) סה"כ תשלום למשרד בש"ח						
3,427,000	33,559,633	718,950	34,278,583	2,548,000	11,225	14	80029	901	29240

2. היבט תכנוני ופיזי

2.1. הוראות תכנוניות וזכויות בנייה

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

התכנית החלה (התקפה) הינה: בש/181 (להלן "תכנית" או "תב"ע")

יעוד המגרש – מלונאות (אחסון מלונאי).

מובא בזאת לידיעת המציע כי בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש בישיבת משנה לתכנון ובניה מיום 16.11.16 נקבע כי במגרש נשוא מכרז זה יהיה שימוש אחד בלבד לבית החלמה ליולדות ולא יותרו שימושים נלווים אחרים.

מכתב הועדה מצורף **כנספח ח'** לחוברת המכרז.

המציע מתחייב לבדוק בעצמו ועל חשבונו מול הועדה המקומית והרשויות המוסמכות הרלוונטיות את כל ההנחיות, ההוראות והתנאים המחייבים לעניין נתוני התכנון המחייבים לעניין השימוש המותר במגרש נשוא המכרז, לרבות התנאים למתן היתרי בניה כדין.

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

- תקנון התכנית מצ"ב כנספת ו' לחוברת המכרז.
- תשריט המגרש מצ"ב כנספת ז' לחוברת המכרז.

2.1.2. זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה כדין 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 הבניה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התכנית, ואם בשל הנחיות שינתנו על-ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון המוסמכות ו/או תנאי חוברת המכרז על נספחיה - יחולו ההוראות המגבילות, והמציע במכרז לא יבוא אל הרשות בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.

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

2.1.3. במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לרמ"י עבור הקרקע בגין תוספות אלה. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת רמ"י.

2.1.4. בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון הגורם לפי קביעת המשרד להגדלת הוצאות הפיתוח, ישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות ו/או אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב, הכל לפי קביעת המשרד, גם אם שינוי התכנית/התכנון אינו בגדר שינוי התכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות. הזוכה לא יחזור אל רמ"י ו/או למשרד ו/או לרשות המקומית בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור בסעיף זה.

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 המגרש על נספחיה, תיק המידע ברשות המקומית, זכויות בניה, גבולות המגרש, שטחים גובלים, קווי בנין, מיקום חדרי שנאים, התנאים להוצאת היתר בניה, וכל מידע תכנוני ו/או מידע אחר הרלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מלוא התחייבויות המציע על פי מסמכי ותנאי המכרז. מובהר למציע כי אין במידע המוצג במסגרת המכרז משום מצג מחייב מצד רמ"י. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות כמפורט לעיל, והוא לא יבוא אל רמ"י בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין (לרבות טענת הסתמכות על המידע הנ"ל).

2.1.6. מבלי לגרוע מהוראות התכנית, מובא בזאת לידיעת המציע הוראות סעיפים 6.1.5 ו-6.16 לתכנית, שעניינן "ביסוס וניקוז". מובהר כי הזוכה יידרש למלא אחר כל ההוראות הנדרשות לביצוע ביסוס וניקוז וכן, אחר כל ההנחיות שתקבענה ע"י הרשויות המוסמכות הרלוונטיות. הזוכה מצהיר ומתחייב כי ימלא אחר כל ההוראות וההנחיות הנדרשות כאמור לעיל ויישא בעצמו ועל חשבונו בכל ההוצאות הכרוכות בכך וכי הצעתו נקבעה בהתחשב באמור בסעיף זה.

הזוכה מצהיר ומתחייב כי לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כלפי רמ"י ו/או המשרד בגין האמור בסעיף זה, לרבות כל שינוי ביחס למימוש זכויות הבניה במגרש נשוא המכרז.

2.1.7. מבלי לגרוע מהוראות התכנית, מובא בזאת לידיעת המציע סעיף 6.10 להוראות התכנית שעניינו "הוראות בנושא חשמל".

באחריותו הבלעדית של המציע לבדוק בעצמו ועל חשבונו מול חברת החשמל וכל גורם רלוונטי אחר את הנדרש בעניין האמור בסעיף זה לרבות יתר הוראות התכנית, ולפעול בהתאם להנחיותיהם והנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.

הזוכה במכרז ישא בעצמו ועל חשבונו בכל העלויות הכרוכות בכך והוא לא יחזור אל רמ"י ו/או העירייה ו/או החברה ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

2.1.8. במידה ובמגרשים הסמוכים קיימים מבנים ו/או גדרות, על הזוכה לנקוט בכל אמצעי בטיחות וזהירות ולהתחשב בהם, בין היתר, מבחינה הנדסית בכל הקשור לעבודות חציבה ופיתוח במגרש, אשר עלולות לגרום נזק למבנים במגרשים הסמוכים, בעת ביצוע עבודות העפר ועבודות בניית המבנה במגרש.

2.2. מצב המקרקעין

2.2.1. המציע מצהיר כי ראה ובדק את המגרש כולל המטרדים/ממצאים הקיימים במגרש, לרבות המטרדים/הממצאים ההנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפית המגרש, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתוכניות החלות על השטח, וכי ישא בכל ההוצאות הכרוכות בפינוי, המטרדים/הממצאים, המפגעים ההנדסיים העיליים והתת קרקעיים, ולא יבוא לרמ"י ו/או למשרד בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

2.2.2. 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, ובהתאם להוראות התכנית על נספחיה ולכל דין.

2.2.3. פירוט הממצאים:

על פי המידע הקיים בידי המשרד, מתחמי השיווק בתחומי התכנית לרבות המגרש נשוא המכרז, מצויים בין היתר, על גבי קרקע חווארית. לחוואר מאפיינים רגישים מבחינת הביסוס ויציבות הקרקע, בייחוד בשילוב של שיפועים תלולים והחלשות במגע מים, לפיכך נדרשים אמצעים מיוחדים לביסוס וניקוז המגרשים. לידיעת המשרד, בתחומי התכנית אף החלו להתפתח גלישות קרקע ונמצאו נביעות מים, ייתכן ויתגלו ממצאים דומים במגרש נשוא המכרז.

באחריות הזוכה לערוך את כל הבדיקות הרלוונטיות, על חשבונו, לרבות בדיקות הנדסיות וכיוצ"ב, כמתחייב מהוראות התכנית, וזאת באמצעות בעלי מקצוע מוסמכים, מהנדס ביסוס, גיאולוג הנדסי, יועץ ניקוז וכל מתכנן ו/או יועץ ו/או בעל מקצוע אחר רלוונטי, ולהכין תכניות מפורטות לביצוע אשר יוצגו לעיון נציגי המשרד.

יודגש כי אין באמור, כדי להטיל אחריות על המשרד ו/או רמ"י ו/או מי מטעמם, ועל הזוכה מוטלת האחריות לערוך את כל הבדיקות הרלוונטיות לענין זה.

כמו כן, בשל הרגישות הגיאוטכנית הידועה באתר, הוטמעה בהוראות

התכנית, הדרישה לביצוע קיר דיפון מקדים טרם ביצוע עבודות חפירה. קיר הדיפון לא יהיה חלק מהמבנים במגרש שיופרדו ממנו.

2.2.4. מובהר כי פירוט מצב המגרש לרבות המטרדים/הממצאים והמפגעים שפורטו לעיל מובאים למיטב הידיעה. אין באמור להוות פירוט כל המטרדים/ממצאים ו/או מפגעים ו/או כל מידע אחר בקשר למגרש. באחריות המציע לבדוק את מצב המגרש בפועל. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל רמ"י ו/או למשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.

2.2.5. ידוע למציע כי המקרקעין הידועים כחלקה 14 בגוש 80029 הוכרוזו כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות (ראה פרסום ביל"פ מס' 4838 מיום 30.12.1999). הזוכה ישא בכל ההוצאות הקשורות בעלות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין. היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות, הוראות התכנית ועל פי כל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור:

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

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

2.2.5.3. עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים ככל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתגלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם, והזוכה ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על-ידי כל אדם שהוא.

2.2.5.4. מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו, יודיע הזוכה לנציג הממשלה, כפי שתיקבע הרשות, על התגלית וכן מתחייב הזוכה לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.

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

2.2.5.6. נתגלו עתיקות שגילויין עשוי לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויות הזוכה, תינתן על ידי הרשות אורכה לתקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

במידה ושחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח לזוכה, תשקול הרשות את משך תקופת הביצוע.

2.2.5.7. כל עבודה שתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של הזוכה.

2.2.5.8. הזוכה מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, כלפי רמ"י ו/או מי מטעמה, בגין התנאים המפורטים לעיל.

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

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

2.2.8. המגרש משווק במצבו התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). המציע מצהיר כי ראה את המגרש ואת סביבתו ובדק אותואות מצבו מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, והנדסית על כל חלקיו, ומצא את המגרש מתאים 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 טרם מסירתו לזוכה. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת בגין ביצוע עבודות כאמור במגרש טרם קבלתו.

3. מסלול המכרז

3.1. כללי התחרות במכרז

3.1.1. מציע רשאי להגיש הצעה בטופס הצעה אחד בלבד.

3.1.2. התחרות במכרז תהיה על **המחיר המוצע עבור הקרקע בלבד** ללא מע"מ (להלן: "**המחיר המוצע**"). הצעה מלאה הינה הצעה אשר תכלול את ההצעה שהוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת וטופס אישור הצעה וערבות אשר יוגשו במעטפה סגורה בתיבת המכרז הפיזית במרחב.

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

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

מחיר המינימום שפורסם במכרז לכל מגרש חושב באופן הבא:

שומת השמאי X 91% (זכות חכירה) X 50%

המציע לא יוכל לערער על מחיר המינימום.

3.1.4. כזוכה במכרז ייבחר מציע אשר יציע את המחיר המוצע הגבוה ביותר, לא כולל מע"מ, לאחר שהביא בחשבון את כלל התנאים הקבועים בחוברת מכרז זו (להלן: "**הזוכה**").

3.1.5. ההצעות אשר יוגשו במערכת המכרזים המקוונת ולתיבת המכרזים במרחב הרלוונטי, יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של רמ"י, אשר לפי שיקול דעתה (ובהתחשב בהשאת רווחיה של רמ"י), תכריז על הזוכים במכרז. הודעה לזוכים במכרז, תישלח בדואר רשום.

3.2. המציע

- 3.2.1. רשאי להגיש הצעה במכרז זה כל יחיד או תאגיד.
- 3.2.2. בכל מקום בו מצוין "מציע" משמע מציע או הצעה משותפת (כהגדרתה בסעיף 6.8) ובהתאם להקשר הסעיף. בכל מקום בו מצוין "זוכה" משמע זוכה או מספר זוכים בהצעה משותפת ובהתאם להקשר הסעיף.
- 3.2.3. 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 מאליהן הצעות יתר השותפים ורמ"י רשאית לחלט את כל סכום הערבות 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.
- 3.2.4. 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 **כנספת ב'** לחוברת המכרז.
- 3.2.5. חברה או קבלן העוסקים בביצוע עבודת תשתית ציבורית, ו/או פיתוח בתחומי התכנית נשוא מכרז זה, יהיו מנועים מלהשתתף במכרז זה.

3.3. הגשת ההצעה המקוונת

- 3.3.1. הצעה מלאה הינה הצעה אשר תכלול את ההצעה שהוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת וכן טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש וערבות, אשר יוגשו במעטפה סגורה בתיבת המכרז הפיזית במרחב הרלוונטי לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות.
- 3.3.2. מסמכים אשר בהתאם לתנאי המכרז נדרש להגישם במקור, יש לצרף העתקם במערכת המכרזים המקוונת ואת המקור בתיבת המכרזים הפיזית במשרדי המרחב לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות.
- 3.3.3. בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה, בציון מספר סימוכין. על המציע להדפיס את פלט אישור הגשת ההצעה ולהגישו בצירוף הערבות במעטפה סגורה עליה יצוין מספר הסימוכין ומספר המכרז, לתיבת המכרז אשר תוצב במרחב הרלבנטי. 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.
- 3.3.4. 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. כמו כן מודגש כי:

3.3.4.1. מציע יגיש את הצעתו למגרש **בהצעה אחת בלבד**.

3.3.4.2. כל הצעה חדשה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת על ידי אותו המשתמש, תפסול את ההצעה הקודמת שהוגשה על ידו.

3.3.4.3. מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה במערכת המקוונת, אינו יכול להגיש הצעה במערכת המקוונת עבור אדם אחר באמצעות אותה ההזדהות, שכן ההצעה האחרונה מעדכנת את קודמתה וההצעה הקודמת שהוגשה תפסל.

3.3.4.4. מציע אשר הזדהה בממשל זמין, הגיש הצעה במערכת המקוונת ומעוניין לתקן את הצעתו, עליו להגיש הצעה חדשה באמצעות אותה ההזדהות בממשל זמין (אותו משתמש), ההצעה הקודמת אשר הוגשה על ידו תפסל וההצעה האחרונה היא ההצעה הסופית אשר תובא לדין בפני ועדת המכרזים. לחילופין, ניתן להגיש ביטול להצעה שהוגשה ולאחר מכן את ההצעה החדשה.

4. תנאים נוספים

4.1. תנאים לסיום הבנייה

הזוכה מתחייב לבצע ולסיים את הבנייה בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז ובהתאם לתנאים הקבועים בחוזה החכירה, המצ"ב כנספח א' לחוברת המכרז. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז, על נספחיה (לרבות תנאי חוזה החכירה וחוזה התשתיות) בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה, כפופה לאמור בפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

4.2. התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי היחידות

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

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

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

ידוע למציע כי הקרקע נשוא המכרז עברה חלוקה (פרצלציה) והחלוקה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, על הזוכה יהיה להגיש מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה שישה שטרי שכירות במקרקעי ישראל הכוללים בקשה לרישום הערה לפי סעיף י"ט 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 מרמ"י קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום החכירה בלשכת רישום המקרקעין.

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

4.4. מגבלות על העברת זכויות

4.4.1 בקשה להעברת זכויות תותנה, בין היתר, בכפוף לכך שמקבל הזכויות יתחייב למלא אחר כל תנאי המכרז על נספחיו לרבות הסדרת התחייבויותיו כלפי רמ"י וכלפי המשרד בכל הקשור לנושא הפיתוח כמתחייב מתנאי המכרז לרבות חוזה התשתיות, ולקבל על כך אישור בכתב מהמשרד ולהמציא את כל האישורים הדרושים על פי תנאי המכרז ו/או על פי דין.

4.4.3 הזוכה יוכל להעביר את זכויותיו לאחר, אך ורק לאחר שימלא אחרי תנאי המכרז, ובכלל זה דרישות התשלום במלואן וחתימה על חוזה חכירה כמתחייב מתנאי המכרז. העברת זכויות לאחר עמידה בתנאי התשלום וחתימה על חוזה חכירה, תהיה בהתאם להוראות חוברת המכרז על נספחיה, ונהלי רמ"י והמשרד.

4.5. סרבני רישום

4.5.1 מציע אשר הינו חברה קבלנית אשר הוגדרה כסרבנית רישום, כהגדרתה בסימן ג' בפרק משנה 4.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, עד למועד האחרון להגשת הצעות, יהיה מנוע מלהשתתף במכרז והצעתו תיפסל, אלא אם כן יצרף להצעתו (באמצעות מערכת המכרזים המקוונת העתק ערבות וערבות אוטונומית וצמודה במקור בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז בתיבת המכרזים הפיזית במרחב (להלן: "ערבות להבטחת רישום"), להבטחת השלמת הרישום, לא יאוחר מ- 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות (להלן: "המועד האחרון לרישום"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים, והרשות הגישה לגביהם תביעה משפטית.

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

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

4.5.2 הערבות להבטחת רישום תהא בסך 100,000 ש"ח, ובתוקף לתקופה של 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, קרי עד ליום 17.3.2021.

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

4.5.4 מובהר כי הערבות להבטחת רישום, תצורף לטופס אישור ההצעה בנוסף לערבות הרגילה הנדרשת בהתאם להוראות המכרז.

4.5.5 לתשומת לב המציע, באתר האינטרנט של הרשות שכתובתו www.land.gov.il, מפורסם מידע בנוגע לחברות קבלניות סרבניות רישום, ועל המציע מוטלת האחריות לעיין באתר ולהצליב מידע זה עם המידע שברשותו.

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

* נוסח ערבות להבטחת רישום מצ"ב כנספח ד' לחוברת המכרז.

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

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

4.7. איסור אפליה

הזוכה מתחייב להימנע מנקיטה באפליה פסולה בעת שיווק ומכירת היחידות, ולא יתנה מכירת יחידות כאמור בתשלום, או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לרכוש את היחידה. הזוכה מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, הרשות תהא רשאית, מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכותה על פי דין, לבטל זכיייתו במכרז זה ולבטל את החוזה שיחתם עמו בעקבות הזכיה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור 15% מהתמורה בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי הרשות במקרה כזה.

4.8. איסור תיאום הצעות

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

4.9. הקניית בעלות

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

4.10. תנאים מיוחדים

4.10.1. מובא בזאת לידיעת המציע כי חלק משטחי התכנית ביעוד לשטחים ציבוריים וביעוד למגרשים סחירים, חופפים את שטחי משבצת מושב זנוח (להלן: "שטח החפיפה"). שטחי הציבור הכלולים בשטח החפיפה כאמור, יופקעו על ידי הועדה המקומית בית שמש. באשר לשטחים הסחירים הכלולים בשטח החפיפה, תפעל רמ"י להשבת הקרקע בהתאם לנהליה. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי שטח החפיפה אינו כלול בשטחים נשוא מכרז זה.

4.10.2. במסגרת התכנית נקבעו הוראות ותנאים למתן היתר בניה ו/או לאכלוס. באחריות המציע לבדוק בעצמו ועל חשבונו את התנאים למתן היתרי בניה ו/או לאכלוס בהוראות התכנית וברשויות המוסמכות הרלוונטיות והזוכה במכרז ישא בעצמו ועל חשבונו בכל העלויות הכרוכות בכך והוא לא יחזור אל הרשות ו/או המשרד ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

4.10.3 מובהר בזאת למציע כי חוברת המכרז על כל מסמכיה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה (נספח א' לחוברת המכרז) שייחתם עם הזוכה.

חוזה החכירה יכלול בסעיף 16 (ראו נספח א) תנאים מיוחדים המהווים את תנאי המכרז.

סעיף 17 לחוזה החכירה קובע כי "במקרה של סתירה בין התנאים המיוחדים המפורטים לעיל לבין תנאי החכירה, יגבר האמור בתנאים המיוחדים".

4.10.4 הזוכה מתחייב לבצע ולסיים את הבנייה בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז ובהתאם לתנאים הקבועים בחוזה החכירה, המצ"ב כנספח א' לחוברת המכרז. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז, על נספחיה (לרבות תנאי חוזה החכירה וחוזה התשתיות), בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה, 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 למשרד בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 1 ובתנאי המכרז (לרבות סעיף 5.3) 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 מלוא תשלום התמורה בגין הקרקע ומלוא התשלום למשרד, כמפורט בטבלה שבסעיף 1 ובתנאי המכרז והעמדת ערבויות (ככל שנדרש), כמפורט בסעיף 7 לחוברת המכרז.

5.1.3 הזוכה (או מיופה כוחו) היא אחראי להגיע למשרדי רמ"י (למרחב הרלוונטי) לצורך קבלת שוברי תשלום.

5.1.4 יובהר כי במידה ותום מועד התשלום הרלוונטי לרמ"י חל בימים בהם אין קבלת קהל, או בימים בהם משרדי רמ"י יהיו סגורים, יהיה על הזוכה במכרז לוודא מראש כי יש בידו שובר מעודכן ונכון למועד התשלום.

5.1.5 כאשר המועד האחרון לתשלום עבור התשלומים לרמ"י, חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינתן אורכה לתשלום עד ליום בו מתחדשת הפעילות הבנקאית. ימים בהם מתקיימת פעילות בנקאית חלקית, ייחשבו לעניין זה כימים בהם יש פעילות בנקאית במשק.

5.1.6 לידיעת המציע/הזוכה, ככל שבטווח הזמן שבין פרסום חוברת המכרז ועד לביצוע התשלום בפועל ישתנה שיעור המע"מ, יידרש הזוכה לבצע את כל התשלומים הנדרשים בחוברת המכרז, בהתאם לשיעור המע"מ החדש.

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

5.2 תנאי תשלום עבור הקרקע (להלן: "התמורה")

5.2.1 מימוש הערבות והשלמת התמורה, בתוספת מע"מ.

- 5.2.1.1** עם אישור ועדת המכרזים על זוכה במכרז (להלן: "אישור ועדת מכרזים") תממש הרשות את הערבות לקיום ההצעה כהגדרתה בסעיף 7, וזאת כתשלום ראשון על חשבון התמורה.
- 5.2.1.2** במידה וסכום הערבות שמומשה על ידי הרשות קטן מסכום התמורה, בתוספת מע"מ, יידרש הזוכה להשלים את יתרת התמורה, בתוספת מע"מ, וזאת תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים.
- 5.2.1.3** ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים את התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את הערבות (בסך הנקוב בטבלה לעיל שבסעיף 1), וזאת בכפוף לסעיף 10.2 להלן.
- 5.2.1.4** למען הסר ספק - לכל תשלום יתווסף מע"מ כדין בהתאם לשיעורו הידוע ביום התשלום בפועל.
- 5.2.1.5** במידה וסכום הערבות לקיום ההצעה כהגדרתה בסעיף 7, גבוה מסכום התמורה בתוספת מע"מ, תממש הרשות מהערבות רק את סכום התמורה בתוספת מע"מ.
- 5.2.1.6** הזוכה יידרש להמציא עד למועד פקיעת הערבות או תוך 14 יום מיום הדרישה, המוקדם מביניהם, מהבנק או מחברת הביטוח לפי העניין, כתב הארכת תוקף הערבות ל-90 יום לפחות לאחר המועד האחרון לתשלום (כלומר, הערבות תהא תקפה לפחות 240 יום מיום החלטת ועדת המכרזים על הזכייה). ככל ולא תומצא הארכת הערבות כאמור, תממש הרשות את יתרת הערבות בסך הנקוב בטבלה לעיל שבסעיף 1, כבטוחה למילוי התחייבויות הזוכה במכרז.

5.3 תשלום הוצאות פיתוח למשרד הבינוי והשיכון (לעיל ולהלן: "המשרד")

- 5.3.1** מובא בזאת לידיעת המציע כי עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות בוצעו ו/או יבוצעו על ידי חברת יהל מהנדסים יזום פרויקטים בע"מ (להלן: "החברה המנהלת") עבור המשרד.
- מובהר בזאת למציע כי ביצוע עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות לרבות טיבן ולוחות הזמנים לביצוען הינן באחריותן הבלעדית של המשרד ו/או החברה המנהלת ו/או מי מטעמם וכי רמ"י אינה אחראית לביצוע עבודות פיתוח ותשתיות מכל מין וסוג שהוא, לרבות טיבן, איכותן ולוחות הזמנים לביצוען. הזוכה מצהיר ומתחייב כי לא יחזור אל רמ"י בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.
- 5.3.2** בנוסף לתשלום לרמ"י בגין התמורה עבור הקרקע, על הזוכה במכרז לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות (עמודה 3 בטבלה לעיל, להלן: "סה"כ התשלום למשרד") וזאת עד ולא יאוחר מ-90 יום מיום אישור ועדת המכרזים על הזוכה וכמפורט להלן:
- 5.3.2.1** הסכום הנקוב בעמודה 1 בטבלה לעיל הינו עבור עבודות פיתוח כללי שבוצעו ו/או יבוצעו ע"י המשרד ו/או מי מטעמו.

5.3.2.2 הסכום הנקוב בעמודה 2 בטבלה לעיל מהווה תשלום בגין השתתפות בהקמת מבני ציבור" בהתאם לפרק משנה 3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר הוצאות פיתוח נוספות (מימון ביצוע מבני ציבור).

5.3.2.3 הסכומים האמורים לעיל צמודים למדד תשומות הבנייה של חודש דצמבר 2019 (שפורסם ב 15.1.2020) (להלן: "המדד הבסיסי") וישולם ע"י הזוכה בצרוף הפרשי הצמדה מהמדד הבסיסי ועדהמדד האחרון שיהיה ידוע במועד אישור ועדת המכרזים. הזוכה לא יוסיף מע"מ על הסכום הנ"ל.

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

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

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

5.3.4 מובהר כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע להקמת מבני ציבור ומיקומם לרבות איכות ורמת הפיתוח. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או המשרד בעניין זה.

5.3.5 ידוע למציע כי סה"כ התשלום למשרד הינו בגין עבודות פיתוח כללי שהמשרד ו/או החברה המנהלת ו/או מי מטעמם ביצעו ויבצעו בגבולות התכנית לרבות כבישים, מערכות ניקוז, מים, ביוב, חשמל ושטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ).

5.3.6 הזוכה מתחייב לבצע בעצמו ועל חשבונו את כל העבודות בגבולות המגרש בהו זכה ולבצע חיבורי המגרש למערכות הביוב, המים, החשמל והתקשורת הגובלים בהם, הכל באישור ובתאום עם המשרד ו/או מי מטעמו, הרשות המקומית והרשויות המוסמכות הרלוונטיות. על המציע לבדוק בעצמו את העלויות בגין ביצוע העבודות כאמור.

5.3.7 הסדרת התחייבות כלפי המשרד והחברה המנהלת:

5.3.7.1 תוך ולא יאוחר מ- 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, על הזוכה במכרז לגשת למשרד הבינוי והשיכון, מחוז ירושלים, בכתובת: רחוב הלל 23 (קומה 13) ירושלים, לגבי לאדווה יצקו, טלפון: 02-6391106 לשלם למשרד ישירות את סה"כ התשלום למשרד ולהסדיר את התחייבויותיו כלפי המשרד כמתחייב מתנאי המכרז.

5.3.7.2 תוך ולא יאוחר מ- 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, על הזוכה במכרז לגשת לחברת "יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ" (לעיל ולהלן: "החברה המנהלת") בכתובת: רח' יגאל אלון 67, תל אביב. טל': 03-6251220 ולהסדיר את התחייבויותיו כלפי החברה המנהלת לרבות הפקדת ערבות אוטונומית וחתומה על חוזה התשתיות (נספח ה'1).

5.3.7.3 מובהר כי תנאי מוקדם לחתימת חוזה חכירה עם רמ"י מותנה, בין היתר, בקבלת אישור בכתב מהמשרד על הסדרת התחייבויות הזוכה כלפי המשרד וכלפי החברה המנהלת. נוסח האישור מצורף כנספח לחוזה התשתיות.

יודגש כי אם בתום 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים לא יתקבל אישור המשרד כאמור, תפקע זכותו של הזוכה במכרז.

5.3.7.4 חוזה התשתיות אשר יחתם על ידי הזוכה במכרז, יחתם על ידי החברה המנהלת ויימסר לזוכה רק לאחר שהזוכה במכרז הסדיר את התחייבויותיו כלפי המשרד והחברה המנהלת לרבות הפקדת ערבות ושילם לרמ"י את מלוא התמורה עבור הקרקע, את מלוא סה"כ התשלום למשרד וחתם על חוזה חכירה עם רמ"י.

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

5.3.7.5 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 המשרד ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה.

5.3.8 החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה:

5.3.8.1 אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי רמ"י, אזי ישיב המשרד לזוכה את סה"כ הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש ישווק מחדש והמשרד יגבה את סה"כ הוצאות הפיתוח מהזוכה החדש.

5.3.8.2 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 ההחזר לזוכה.

5.4 מיסים, היטל השבחה, אגרות והיטלי פיתוח

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

5.4.2 הזוכה יהא פטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים, ואשר בגינה גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר לאחר הזכייה, ישא הזוכה בתשלום, ולא יבוא לרשות בכל טענה ו/או דרישה תביעה בשל כך.

5.4.3 בהתאם לסיכום בין המשרד לעיריית בית שמש (להלן: "העירייה") נקבע כי, בגין עבודות התשתית והפיתוח בתחום התכנית, שבוצעו במימון המשרד ו/או בגין השלמת עבודות התשתית והפיתוח שיידרש הזוכה לבצע בשם ובמקום המשרד כאמור בתנאי המכרז, העירייה תקזז את מלוא היטלי הפיתוח (היטל סלילת רחובות, היטל תיעול, והיטל פיתוח שטחים ציבוריים) שיחולו על המגרש ועל זכויות הבניה המותרות על פי התכנית נכון למועד פרסום המכרז, כאשר שיעור הקיזוז יחול גם על אגרות והיטלים כאמור לעיל, בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או

הקלות, שינוצלו מעבר לקבוע בתוכנית, נכון למועד פרסום המכרז ועד ליום מסירת השכונה לעירייה.

5.4.4. בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע, ועבור סה"כ התשלום למשרד (כמפורט בסעיף 5.3 לעיל), ישלם הזוכה במכרז אגרות והיטלים לרשות המקומית ודמי הקמה לתאגיד המים והביוב בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים. בהתאם לסיכום בין המשרד לתאגיד המים והביוב "מי שמש", נקבע כי בגין עבודות הפיתוח שבוצעו במימון המשרד ו/או בגין השלמת עבודות התשתית והפיתוח שיידרש הזוכה לבצע בשם ובמקום המשרד כאמור בתנאי המכרז, יקוז תאגיד המים והביוב 75% מתשלום דמי ההקמה, בהתייחס למימוש זכויות הבניה עד לזכויות הבניה המירביות על פי התכנית נשוא המכרז, ובכפוף למכתב תאגיד המים והביוב. הזוכה לא יחזור אל רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור לעיל.

▪ **מכתב הרשות המקומית ומכתב תאגיד המים והביוב, מצ"ב פנספח ה-2** לחוברת המכרז.

5.4.5. באחריות המציע לבדוק ברשות המקומית ובתאגיד המים והביוב כל נתון רלוונטי בענין אגרות, היטלי פיתוח ודמי הקמה, לרבות קיומם של חובות קודמים.

מובהר כי הזוכה ישא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המגרש נשוא מכרז זה, לרבות חובות עבר לרשות המקומית ותאגיד המים והביוב בגין פיתוח שבוצע טרם פרסום מכרז זה, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי העזר העירוניים, בכפוף לסיכום עם הרשות המקומית כאמור לעיל ולמכתב תאגיד המים והביוב. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

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

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

הצעה מלאה הינה הצעה אשר תכלול את ההצעה שהוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת וטופס אישור הצעה וערבות במקור ו/או כל מסמך אחר הנדרש בתנאי המכרז, אשר יוגשו במעטפה סגורה בתיבת המכרז הפיזית במרחב הרלוונטי.

מסמכים אשר בהתאם לתנאי המכרז נדרש להגישם במקור, יש לצרף העתקם במערכת המכרזים המקוונת ואת המקור יש להגיש בתיבת המכרזים הפיזית במשרדי המרחב הרלוונטי לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות.

6.1. טופס אישור הגשת ההצעה חתום על ידי המציע, בצירוף הערבות כאמור בסעיף 7 לתנאי המכרז יוכנסו במעטפה סגורה (להלן: "**המעטפה**") לתיבת המכרז המיועדת למכרז זה במרחב העסקי הרלוונטי. על המעטפה יש לרשום את מספר המכרז ומספר הסימוכין בלבד ללא סימני זיהוי של המציע. יובהר, כי לא יתקבלו הצעות אשר ישלחו בדואר ו/או בפקס.

6.2. ההצעה תכלול את המסמכים הבאים:

6.2.1. טופס אישור הצעה כאמור במבוא לחוברת המכרז חתום על ידי כל אחד מיחיד המציע.

- 6.2.2.** צילום תעודת זהות (כולל הספח המצורף לתעודת הזהות) של כל אחד מיחיד המציע ו/או תעודת רישום תאגיד של כל אחד מיחיד המציע (המסמך שצורף בהגשה במערכת המכרזים המקוונת).
- 6.2.3.** ערבות בהתאם להוראות סעיף 7 להלן. (ערבות מקורית שהעתקה צורף בהגשה במערכת המכרזים המקוונת).
- 6.2.4.** תאגיד – אישור מורשי חתימה בהתאם להוראות סעיף 6.7 להלן (המסמך שצורף בהגשה במערכת המכרזים המקוונת).
- 6.2.5.** חברה קבלנית סרבנית רישום – ערבות להבטחת רישום בהתאם להוראות סעיף 4.5 לעיל. (ערבות מקורית שהעתקה צורף בהגשה במערכת המכרזים המקוונת).
- 6.2.6.** מיופה כח - יפוי כוח בהתאם להוראות סעיף 6.9 להלן (יפוי כח מקורי שהעתקו צורף בהגשה במערכת המכרזים המקוונת).
- 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. יובהר כי הצעה או עדכון להצעה או ביטול הצעה אשר תמצא בתיבת המכרז הפיזית מבלי שנשלחה במערכת המכרזים המקוונת לא תדון.
- 6.5.** המציע יגיש את **המחיר המוצע** עבור הקרקע ללא מע"מ במערכת המכרזים המקוונת מובהר לזוכה כי עליו לשלם את התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ. בנוסף, יישא הזוכה בתשלום הוצאות הפיתוח, מיסים, אגרות והיטלים, הכול כמפורט בסעיף 5 לעיל 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 על ידי תאגיד:**
- הצעה למכרז יכול שתוגש על ידי תאגיד בחתימת מורשי החתימה המוסמכים ובצרוף תעודת רישום של התאגיד. יש לצרף אישור רו"ח או עו"ד לפיו החתומים על ההצעה הינם מורשי החתימה של התאגיד המוסמכים לחתום על מסמכי המכרז. את תעודת הרישום, ואישור רו"ח או עו"ד יש להגיש הן בהצעה במערכת המקוונת והן לצרפם לטופס אישור ההצעה בתיבה הפיזית.
- תאגיד (למעט תאגיד זר) לא יכול להגיש הצעה באמצעות מיופה כוח.
- 6.8.** **הגשת הצעה משותפת:**
- 6.8.1.** 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).
- 6.8.2.** הוגשה הצעה על ידי מספר יחידים, יציינו היחידים בהצעתם המשותפת את חלקו היחסי של כל יחיד במגרש. ציון חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט בלבד.

במידה ולא יצוינו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל יחידי המציע בחלקים שווים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחידי המציע לאחר המועד האחרון להגשת הצעה למכרז.

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

6.8.4. במידה ויחידי המציע אשר הגישו הצעה משותפת יבקשו להתאגד במסגרת ישות משפטית של חברה בע"מ שבינה ובין הרשות ייחתמו החוזים, יוכלו לעשות זאת בכפוף לכך שיצויין בהצעתם כי בכוונתם להקים חברה, וכל יחידי המציע בלבד, יהיו בעלי המניות בחברה שתוקם. בהצעתם יצויין חלקו של כל אחד מיחידי המציע במניות החברה שתוקם ובמידה ויידרש תשלום מיסים ייצטרכו להסדיר את תשלום המס מול שלטונות המס, כמפורט בסעיף 9.6.

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

6.9. הגשת הצעה באמצעות יפוי כח

6.9.1. הצעה עבור אחר תוגש בצרוף יפוי כח. יפוי הכח כאמור יוגש באמצעות מערכת המכרזים המקוונת והמקור או ההעתק מאושר ע"י עו"ד כנאמן למקור (עו"ד החתום על יפוי הכח), יוגש בתיבה הפיזית. אם מיופה הכח אינו עו"ד יפוי הכח יהיה נוטריוני.

6.9.2. 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. (ניתן לצרף במערכת המקוונת מספר יפויי כח אך בכל מקרה יש לצרפם לתיבה הפיזית כאמור לעיל).

6.9.3. 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 המגרש.

6.10. המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הינו תאריך **17.8.2020** עד השעה 12:00 בצהריים (להלן: "מועד אחרון להגשת הצעות").

עד למועד האחרון להגשת ההצעות על המציע לסיים את הליך הגשת ההצעה באמצעות המערכת המקוונת, להדפיס את טופס אישור ההצעה בצרוף מספר הסימוכין, לחתום עליו ולאמתו כנדרש, לצרף את הערבות/יות כאמור בסעיף 7, וכן מסמכים נוספים הנדרשים כגון יפוי כח מקורי, תעודת התאגדות, אישור בדבר זהות מורשי החתימה ולהגישם ידנית לתיבת המכרזים הפיזית המיועדת למכרז זה, בכתובת: רשות מקרקעי ישראל, מרחב עסקי ירושלים, רח' יפו 216 שערי העיר קומה 6, ירושלים, בימים ובשעות קבלת קהל כמקובל במרחב. (שעות קבלת קהל: ימים ב', ד' בין השעות 8:00 עד 13:00 וביום ב' בין השעות 16:00 עד 17:30).

- 6.11. על המציע להביא בחשבון כי בעת הכניסה למשרדי הרשות נערך בידוק ביטחוני קפדני העשוי לארוך זמן ממושך. הצעות שלא תהיינה, מכל סיבה שהיא, בתיבת המכרזים הפיזית ולא תקלטנה במערכת המכרזים המקוונת עד לתאריך והשעה הנקובים לעיל, לא תתקבלנה.
- 6.12. כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים, ועד ליום **17.01.2021** (להלן: "תקופת ההצעה").
- 6.13. 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 אחר, ואין לקבוע סדר עדיפויות לזכייה במגרש מסוים.

על אף האמור לעיל, מציע אשר שלח באמצעות מערכת המכרזים המקוונת הודעה בדבר ביטול הצעתו והכניס לתיבת המכרזים לפני המועד האחרון להגשת הצעות הודעת ביטול, (אשר הופקה ממערכת המכרזים המקוונת לאחר קליטת הודעת הביטול), חתומה כנדרש (להלן: "הודעת ביטול") ו/או הגיש באמצעות מערכת המכרזים המקוונת הצעה מתוקנת המבטלת את הצעתו הקודמת במכרז והגיש בתיבה הפיזית את טופס אישור ההצעה (המתוקן) חתום כנדרש (להלן ובהתאמה: "הצעה מתוקנת" ו-"הצעה קודמת"), יראו את ההצעה הקודמת כבטלה. מובהר כי בכל מקרה שבו לא תמצא הודעת ביטול חתומה כנדרש ו/או הצעה מתוקנת בתיבת המכרזים הפיזית במועד האחרון להגשת ההצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל. כמו כן יובהר כי הגשת הצעה מתוקנת או הודעת ביטול בתיבה הפיזית מבלי שנסלחה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת לא תדון.

7. הפקדת ערבויות

7.1. ערבות לקיום הצעה

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

הערבות תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ולפחות עד ליום **17.01.2021**.

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

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

7.1.2. שם החייב בערבות/ערבויות יהיה זהה לשם המציע. בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות בה מופיע שמו של אחד או יותר מיחיד המציע. למען הסר ספק, יובהר כי לא ניתן להשתמש במונח "אחרים" תחת שם המציע. במידה ושם

החייב בערבות לא יהיה זהה לשם המציע או לפחות לאחד מיחיד המציע, תפסל ההצעה על הסף.

7.1.3 הערבות שצורפה להצעה הזוכה תמומש מיד לאחר הזכייה במכרז.

7.1.4 הערבות תוחזר למציעים אשר לא זכו במכרז, בדואר רשום, בהתאם לכתובת המצוינת בפרטי ההצעה.

8. בחירת זוכה במכרז

8.1 ההצעות אשר יוגשו למכרז בהתאם לכללי המכרז ותנאיו ואשר הוגשו באמצעות מערכת המכרזים המקוונת וכן בתיבת המכרז הפיזית במרחב (להלן: "ההצעות הכשרות"), יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של הרשות אשר תקבע את ההצעה הזוכה.

8.2 ההצעה שתוכרז כזוכה היא ההצעה בה המחיר המוצע הוא הגבוה ביותר מבין ההצעות הכשרות (להלן ולעיל: "הזוכה"). ועדת המכרזים של הרשות לפי שיקול דעתה (ובהתחשב בהשאת רווחיה של הרשות), תכריז על הזוכה במכרז וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה ו/או סמכות המוקנית לרשות בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין.

8.3 במידה ונמצא כי ישנן שתי הצעות כשרות או יותר, שהינן זהות, ייערך תיחור בין מציעים אלה לקביעת הזוכה. התיחור ייערך בהתייחס למחיר המוצע עבור הקרקע.

יובהר כי באפשרות המציע שלא לשנות את הצעתו, ובמקרה זה ועדת המכרזים תיראה בהצעתו המקורית כהצעה המחייבת לצורך הליך התיחור, ובכל מקרה הוא לא יהיה רשאי לחזור בו מהצעתו.

במידה והמציעים בעלי ההצעה הזוכה כאמור לעיל יחליטו להותיר את הצעותיהם המקוריות, תערוך ועדת המכרזים הגרלה בניהם.

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

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

9. תנאים להתקשרות עם הזוכה

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

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 התשלום למשרד.

9.1.3 הזוכה חתם על חוזה לביצוע תשתיות, הסדיר את התחייבויותיו (לרבות הנפקת ערבות אוטונומית לאי גרימת נזקים) מול החברה המנהלת, והמציא לרמ"י אישור מהמשרד על הסדרת התחייבויותיו במסגרת המועדים שנקבעו בתנאי המכרז.

9.1.4. הזוכה המציא (מסר) לרמ"י חוזה חכירה חתום על ידו תוך 90 ימים מיום אישור ועדת המכרזים.

9.2. 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. במקרה של איחור כלשהו במועדים האמורים בתנאים אלו, תהייה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת ולא ייחתם עם הזוכה חוזה חכירה (שרק לאחר חתימתו של חוזה החכירה ע"י רמ"י מתחילה עם הזוכה ההתקשרות החוזית מול רמ"י). במידה ולא ימולאו תנאים אלו – תפקע זכותו של הזוכה לקבל את המגרש.

9.3. בכל מקרה שבו לא יקיים הזוכה את התנאים המפורטים לעיל, יחשב הדבר כהפרת התחייבות הזוכה על פי תנאי המכרז, זכיותו תבוטל לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 10 להלן בדבר חילוט הערבות וסעדים נוספים.

9.4. על אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה עמד בכל התחייבויותיו על פי תנאי המכרז, אולם איחר במספר בודד של ימים (שבכל מקרה לא יעלה על שבעה ימי עבודה) בהמצאת חוזה לביצוע תשתיות חתום במועד ו/או חוזה החכירה חתום במועד, תשקול רמ"י לאפשר לזוכה לרפא את הפגם. מכל מקום יובהר כי רמ"י אינה מחויבת לאפשר את תיקון הפגם, והדבר נתון לשיקול דעתה הרחב. עוד יובהר כי המצאת ערבויות מכל סוג שהוא במועד מהווה תנאי יסודי, גם אם המדובר בנספח לחוזה, וכל איחור בהמצאתן יהווה פגם שאינו ניתן לרפא ויביא לביטול הזכייה.

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

9.6. יובהר, כי הרשות תחתום על חוזה אחד משותף עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם. (לדוגמא: אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על חוזה עם הרשות, עליהם לכלול את פרטי שניהם וחתומותיהם בטופס זה).

על אף האמור, ככל שיוקם ע"י המציע (לרבות יחידי המציע / מציעים) תאגיד חדש לאחר המועד בו החליטה ועדת המכרזים על זוכה במכרז, תחתום הרשות עם התאגיד החדש שהוקם (במקום המציע שזכה), ככל והתקיימו התנאים (המצטברים) הבאים:

9.6.1 המציע (לרבות יחידי המציע / מציעים) ציינו במפורש בהצעה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, כי בכוונת המציע להקים תאגיד בעקבות הזכייה.

9.6.2 המציע המציא לרשות "אישור לרישום בפנקס המקרקעין" לפני המועד האחרון בו עליו להמציא לרשות חוזה חכירה החתום על ידו (סעיף 9.1.4 לעיל).

לעניין "אישור לרישום בפנקס המקרקעין": על המציע להמציא 2 אישורים, האחד בו יופיע המוכר: רמ"י והרוכש: שם המציע שזכה במכרז; השני, בו יופיע המוכר: המציע שזכה במכרז והרוכש: התאגיד החדש שהוקם. יושם אל לב, כי ככל שהאישור מותנה, יש להמציא אישור לאחר תשלום.

9.7. 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 לקיום הצעה (עד לסכום גובה הערבות לקיום הצעה המופיע בטבלה שבסעיף 1) והמציע/זוכה רשאי יהיה להגיש בכתב את טענותיו כנגד חילוט הערבות כולה או חלקה, לא יאוחר מ-30 יום מיום אישור ביטול העסקה/זכייה.

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

- 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 לקיום הצעה כאמור לעיל, כדי למצות ו/או לגרוע מכל סעד וזכות אחרים המוקנים לרשות על פי דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור תהא הרשות רשאית לתבוע ביצוע בעין ואכיפה של התחייבויות הזוכה ו/או לתבוע מהמציע פיצויים גבוהים יותר בגין הנזקים שנגרמו או יגרמו לרשות, ו/או לחלט כל כספים אחרים אשר שולמו או ישולמו ע"י המציע.
- 10.3 בכל מקרה של הפרת התחייבויות הזוכה כמפורט לעיל, תהא הרשות רשאית לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה, ולבטל את החוזים אשר נחתמו עם המציע. הרשות תהא חופשיה ורשאית לעשות במגרש 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 אתר האינטרנט.

11.1.3 באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות הרשות בקשר לשינוי תנאי המכרז אשר יפורסמו כאמור לעיל 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 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.

12. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

12.1. במידה והזוכה המקורי במכרז לא יעמוד בתנאי זכייתו והעסקה עימו תבוטל, תדון הרשות בבקשה להכריז על המציע בעל ההצעה השנייה בגובהה (להלן: "מציע מס' 2") כזוכה במכרז, זאת בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:

12.1.1. לא יאוחר מ- 90 יום מתאריך אישור ועדת המכרזים על הזוכה המקורי במכרז, הגיש מציע מס' 2 בקשה בכתב לרשות ובה הוא מבקש כי יוכרז כזוכה במכרז.

למען הסר ספק, מובהר כי הרשות לא תודיע למציע מס' 2 באם הזוכה במכרז לא עמד בתנאי הצעתו וזכייתו בוטלה. פניית מציע מס' 2 לרשות כאמור לעיל הינה באחריותו בלבד.

12.1.2. מציע מס' 2 הסכים לשלם לרשות את התשלום שנערך על פי התחשיב להלן.

12.2. להלן אופן עריכת התחשיב של הסכום שיידרש מציע מס' 2 לשלם:

12.2.1. שומת שמאי ממשלתי תוכפל ב- 91% או 51% או 31%, בהתאם לזכות החכירה או באזור העדיפות הלאומית בו מצוי המגרש או 100% במקרים של שיווק במכר וכאשר המגרש אינו מצוי באזור עדיפות לאומית א' או ב', וזה יהיה הסכום אליו תושווה הצעת הזוכה המקורי במכרז.

12.2.2. כאשר הצעת הזוכה המקורי במכרז גבוהה משומת השמאי הממשלתי (כפי שחושבה לעיל): תסכים הרשות לדון בבקשה להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז, במידה והוא יסכים להעלות הצעתו לתשלום באופן שתעמוד על שווי הצעת הזוכה המקורי במכרז מוכפל ב- 90%, או על שומת השמאי למכרז כפי שחושבה לעיל, או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגבוה מבין שלושת הסכומים.

12.2.3. כאשר הצעת הזוכה המקורי במכרז נמוכה משומת השמאי הממשלתי (כפי שחושבה לעיל): תסכים הרשות לדון בבקשה להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז במידה והוא יסכים להעלות הצעתו לתשלום באופן שתעמוד על 90% מהצעת הזוכה המקורי במכרז או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגבוה מבניהם.

12.3. הסכום לתשלום שרמ"י יחשב יכלול תוספות כלהלן:

12.3.1. תוספת הצמדה למדד הצרכן ממדד הבסיס (המדד הידוע במועד ההכרזה על הזוכה המקורי), ועד למדד הידוע במועד ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה, יובהר כי אם המדד הידוע בעת ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה, יהיה נמוך ממדד הבסיס יישאר הסכום ללא שינוי.

12.3.2. על הסכום שיתקבל מהאמור בסעיף 12.7.2 תחושב תוספת ריבית על מספר הימים מתאריך החלטת ועדת המכרזים על הזוכה המקורי במכרז ועד לתאריך החלטת ועדת המכרזים המכריזה על מציע מס' 2 כזוכה במכרז.

שיעור הריבית יהיה זה הנקוב בחוק פסיקת ריבית והצמדה, הידוע במועד עריכת החישוב.

12.3.3. החליטה ועדת מכרזים להכריז על מס' 2 כזוכה במכרז, יהיה עליו להשלים יתר הפעולות והתשלומים הנדרשים בהתאם להוראות חוברת המכרז ובכפוף למכתב ההכרזה של הוועדה על מציע מס' 2 כזוכה במכרז. יודגש כי כל תנאי חוברת המכרז יחולו במלואם על מציע מס' 2, מלבד השינויים המחויבים כאמור להלן.

תנאי התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, הוצאות הפיתוח, לרבות לוחות הזמנים, יהיו זהים לאלה המפורטים בתנאי המכרז לעיל, אך התאריך הקובע לתשלום ולכל פעולה אחרת הנדרשת בהתאם לתנאי המכרז, יחול ממועד אישור ועדת המכרזים על מציע מס' 2 כזוכה במכרז.

נספח א'

נוסח חוזה חכירה

חוזה חכירה

מ ה ו ן

מס' תיק _____ :

גס' 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-1 **מדינת ישראל/רשות הפיתוח/הקרן הקיימת לישראל** 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.
- במוחר 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 חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, וכן לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד זה.
- המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- החוכר מתחייב כי לאחר רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, החוכר ירשום את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה.

במידה והמוחכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, ירשום החוכר את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה מיד ולא יאוחר מ - 06 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 חשבוננו, 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 בכוננת 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- 06 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 המוכר, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.
- (ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים אשר נמצאו במגרש עד מועד אישור העסקה:

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

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

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

13. תשלום הוצאות פיתוח

החוכר מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המוכר או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה, בין לפני חוזה זה או אחרי מועד חתימת חוזה זה, בין ששולמו על-ידי המחכירה לפני מועד חתימת חוזה זה ובין שלא שולמו על ידו. החוכר מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתה של המחכירה ו/או של הגורם המוסמך מטעמה לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

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

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

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

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
	שם. 3
	מס' זיהוי
	חתימה
	שם. 4
	מס' זיהוי
	חתימה
	שם. 5

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

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. כחוק זה –
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	"מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד); "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" ¹ – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תירות או מלונאות, למעט חקלאות 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, תמורת 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; היתר ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת; (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; (7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמש שנים מתום התקופה הראשונה; ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	2א. (א) בסעיף זה – "זכויות במקרקעין" – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

הגבלה על הקניית או העברת של זכויות במקרקעין לזרים
(תיקון מס' 3)
תשע"א-2011

* פורסם ס"ח תש"ך מס' 312 ביום 29.7.1960 עמ' 56 (ה"ח תש"ך מס' 413 עמ' 34).
חוקן ס"ח תשס"ו מס' 2057 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.

(כ) (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(כ);

(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 נחוגיו האישיים, תקופות מגוריו בישראל וקרבה משפחתית שלו למי שאינו זר;

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

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

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

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

(א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגורים אחת במקרקעין שיעודם למגורים לפי תכנית, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לעניין זה, "תכנית" – 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 לעירוד השקעות הון, החשי"ט-1959 ;
"מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון ;
(ג) מדינה, כזחאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בן-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 אחד המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחיקת רישום מפנקסי המקרקעין.
3. חוק-היסוד לא יפגע כפעולות הכאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.
4. (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות
בכל הנוגע לביצועו.
(ב) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות
לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לעניין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של
זכויות במקרקעין לזרים, לעניין זהות הגורמים שעמם יש להחייץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3),
בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לעניין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות
להתייעצות ולעניין 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

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

נספח ג'

**נוסח ערבות לקיום
הצעה**

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי ירושלים

אדונים נכבדים,

הנדון: ערבות מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (ש"ח) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (שייקרא להלן - "החייב") בקשר עם מכרז מס' ים/2020/108.

נוכה חשבונכם בבנק ישראל מספר 8 8478 00 03 1.317 לא יאוחר משבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה, עד לתאריך 17.1.2021 ועד בכלל. וכל דרישה על-פיה צריכה להגיע בכתב לידי משרד החתום מטה שמענו הוא: _____.

מודגש בזה כי דרישה "בכתב" כאמור לעיל אינה כוללת דרישה שתגיע לבנק/חברת הביטוח באמצעות פקסימיליה, מברק או כל אמצעי אלקטרוני אחר וזו לא תחשב כ"דרישה" בהתאם לכתב ערבות זה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או הסבה.

בכבוד רב,

בנק/חברת הביטוח _____
סניף _____

נספח ד'

**נוסח ערבות להבטחת
רישום**

(בהתאם לסעיף 4.5

**(סימן ג') לקובץ החלטות מועצת מקרקעי
ישראל, אפריל 2019 בדבר סרבני רישום)**

(סרבני רישום)

לכבוד רשות מקרקעי ישראל

הנדון : ערבות אוטונומית צמודה מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק סכום של 100,000 ש"ח (במילים : מאה אלף ש"ח) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן : "החייב") בקשר עם מכרז שמספרו ים/108/2020 להבטחת השלמת הרישום, תוך שבעה חודשים מהמועד שנקבע כמועד האחרון להגשת ההצעות (להלן – "המועד הקובע"), של כל הבנינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים ורמ"י הגיש בגינם תביעה משפטית כנגד החייב.

נוכה חשבונכם בבנק ישראל מס' 8 8478 00 03 1.317 לא יאוחר משבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

הסכום הנ"ל יוצמד למדד המחירים לצרכן מהמועד הקובע ועד ליום זיכוי חשבונכם בפועל .

ערבות זו תהיה בתוקף 7 חודשים מהמועד הקובע, דהיינו מתאריך 17.8.2020 עד תאריך 17.3.2021 ועד בכלל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בכבוד רב

חותמת הבנק/חברת

הביטוח

וחתימות מורשי החתימה

נספח ה'-1

נוסח חוזה לביצוע
תשתיות שייחתם עם
החברה המנהלת
יהל מהנדסים ייזום
פרויקטים בע"מ



האתר: בית שמש שכונה מגורים ותעסוקה(משקפיים)

מספר מכרז _____

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות – (יזום)

שנערך ונחתם ב: _____ ביום: _____ לחודש: _____ שנת: _____

- בין -

חברת: יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ

רח' יגאל אלון 94 תל-אביב

(אשר תיקרא להלן: "החברה")

מצד אחד

- לבין -

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

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד.

(אשר יקרא להלן: "היזום")

מצד שני

הואיל ובין משרד הבינוי (להלן: "המשרד") לבין החברה נחתם חוזה הרשאה לניהול עבודות תכנון ולפיתוח תשתיות ציבוריות כהגדרתו בחוזה.

הואיל והיזום מתעתד לחתום על החוזה בגין הקרקע עם רמ"י (להלן: "החוזה בגין הקרקע") עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י) ביחד למגרש/מתחם, כהגדרתו בחוזה זה.

והיזם מתעתד לחתום על חוזה בנייה עם המשרד.	והואיל
והחברה תבצע באמצעות קבלנים מטעם המשרד עבודות תכנון ו/או פיתוח התשתיות כמפורט בחוזה זה.	והואיל
ובין יתר דרישות רמ"י והמשרד לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם, וחתימת חוזה בנייה בין המשרד ליזם, נדרש היזם על ידי רמ"י והמשרד להתקשר בחוזה זה עם החברה.	והואיל

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **המבוא, נספחים וכותרות:**
 - 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו והצדדים מאשרים נכונות האמור בו.
 - 1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.3 כותרת חוזה זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
 - 1.4 בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראות חוזה הבנייה עם המשרד ו/או הסכם החכירה עם רמ"י עליו יחתום היזם באותו עניין, שלא ניתן ליישב ביניהן יחייבו הוראות חוזה הבנייה.
2. **הגדרות:**
 - א. "המשרד" – משרד הבינוי.
 - ב. "רמ"י" – רשות מקרקעי ישראל.
 - ג. "חוזה מסגרת" – חוזה מסגרת, שנחתם בין המשרד לחברה, ובו קיבלה החברה על עצמה את ניהול עבודות התכנון ופיתוח התשתיות הציבוריות באתר.
 - ד. "האתר" – האתר המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
 - ה. "התוכנית" – תוכנית התב"ע הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
 - ו. "המגרש/המתחם" – מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים, במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים. שטחו של המגרש על פי לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
 - ז. "המבנה" – המבנה או המבנים או כל מבנה נוסף או אחר, שייבנה על ידי היזם במגרש, על פי היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע, כהגדרתו להלן.
 - ח. "חוזה בגין הקרקע" – חוזה, שייחתם בין רמ"י לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו חוזה מכר, או חוזה מכירה, או חוזה חכירה בהתאם לתנאי העסקה.
 - ט. "הרשות המקומית" – הרשות בתחומה מצוי האתר.
 - י. "משתכנים אחרים" – משתכנים ו/או יזמים, כאשר עימם נחתמו או ייחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.
 - יא. "מנהל הפרויקט" או "המפקח" – מי שימונה מטעמה של החברה כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי החברה.

- יב. **"עבודות הפיתוח"** – עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באמצעות קבלן על ידי החברה באתר ומחוצה לו, כמפורט בחוזה זה.
- יג. **"הוצאות הפיתוח"** – התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בהתאם לתנאי חוזה זה, בהתאם לדרישות המשרד וכמתחייב הן מהחוזה בגין הקרקע והן כמתחייב מחוזה הבנייה.
- יד. **"מדד"** – משמעו מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו.
- טו. **"מדד בסיסי"** – המדד, הנקוב בתנאים המיוחדים.
- טז. **"מדד חדש"** – המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום מאלה, המוטלים על היזם בהתאם לחוזה זה, ובלבד שלא יפחת מהמדד הבסיסי.
- יז. **"הפרשי הצמדה"** – ההפרש בין המדד החדש למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפירעון. מוסכם כי לצורך חישוב הפרשי הצמדה, לא תילקח בחשבון ירידה במדד החדש אל מתחת למדד הבסיסי.
- יח. **"ריבית"** – ריבית החשב הכללי בשיעור נהוג במשרד האוצר – אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שיעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.
- יט. **"ריבית פיגורים"** – ריבית של פיגורים בתשלום, כפי שתהא נהוגה במשרד האוצר – אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שיעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.
- כ. **"ריבית שקלית"** – ריבית לא צמודה שמפרסם החשב הכללי במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה.
- כא. **"המועד הקובע"** – המועד בו החליטה ועדת המכרזים על היזם הזוכה במכרז נשוא חוזה זה – ע"פ מועד זה נקבע לוח הזמנים לביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד ע"י היזם.
- כב. **"הקבלן"** – קבלן או קבלני בצוע אשר יבחרו במכרז לבצוע עבודות הפיתוח הכללי.
- כג. **"מתאם"** – הנציג מטעם המשרד לתאום.
- כד. **"ערבות"** – ערבות בנקאית אוטונומית למילוי כל התחייבויות היזם עפ"י הוראות חוזה זה.

3. ההתקשרות :

היזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח למשרד, כמתחייב מתנאי חוזה זה ולמלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והחברה מצידה, מתחייבת לבצע באמצעות קבלן את עבודות הפיתוח כמתחייב מתנאי חוזה ההרשאה.

4. עבודות הפיתוח :

4.1 החברה תבצע באתר באמצעות קבלנים את עבודות הפיתוח כמפורט בנספח א' ואת כל העבודות הנדרשות לצורך קבלת היתר בניה, טופס 4 ותעודת גמר למבנה, כמתחייב מתנאי חוזה זה, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, והכל על-פי חוק חובת מכרזים.

עבודות פיתוח, יבוצעו על ידי החברה באמצעות קבלנים, המפורטות בנספח א' לחוזה.

באישור מוקדם ובכתב של המשרד ובתיאום עם הרשות המקומית, תהא החברה רשאית לפעול לשינוי התוכנית ו/או לשינוי בתוכניות עבודות הפיתוח בתחום שטח ההרשאה.

4.2 במידת הצורך ועל פי שיקול דעתה המוחלט של החברה באמצעות הקבלן, תהא היא רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם (לרבות קווי ביוב, מים חשמל ותקשורת) לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך שתחליט עליו החברה. היזם מצהיר כי הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי החברה בעניין זה.

4.3 אם חלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולי יהיו לו כל טענות כלפי החברה או המשרד, מכל סוג בקשר לעבודות הפיתוח. ליזם לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שבוצעו על ידי החברה עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה.

4.4 היזם יאפשר לחברה או לכל בא כוח המורשה על-ידה ולמתאם להיכנס למקום העבודות או לכל מקום שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע החוזה או לכל מקום שממנו מובאים מיצרים, חומרים, מכונות וחפצים כלשהם לביצוע החוזה, וזאת מבלי שיפריע לעבודות שמבצע היזם באתר.

4.5 פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, סדרי העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו כאמור בחוזה זה.

4.6 החברה תורה לקבלן להחל בביצוע עב' הפיתוח במועד הנקוב בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים (נספח ב'), ובאופן שהרשות המקומית קיבלה לאחריותה את העבודות עם סיומן ואפשרה חיבורן לתשתיות, המשרתות את התשתיות הציבוריות באתר.

בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת החברה לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו וזאת במועד הנקוב בתנאים.

4.7 החברה מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני לקבלת היתר בניה, טופס 4 ותעודת גמר על ידי היזם, יושלם עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.8 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש ליזם, מובהר כי החברה לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם אם חלו עיכובים שונים בביצוע עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק מהן, שאז יעוכב רק החלק לגביו חלה ההגבלה, כתוצאה מגורמים, שאין לחברה שליטה

עליהם, מחמת כח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין ובכלל זה עיכובים שייגרמו עד לפרסום בילקוט הפרסומים של תכנית התבי"ע או עקב אי אישורה. כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית החברה לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור המשרד ובתיאום עם המשרד, וליזם לא תהא כל טענה, תביעה כנגד המשרד ו/או החברה במקרה כזה, אולם העבודות החיוניות לצורך קבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על-ידי היזם יושלמו ע"י החברה עד למועד האכלוס ע"פ לוח הזמנים המופיע בנספח א' ובפרק א' לחוזה הבנייה. המשרד יקבע לפי שיקול דעתו הבלעדי מה הן העבודות החיוניות לצורך האיכלוס.

4.9 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.9 לעיל ובנוסף לכל עיכוב ואיחור המותרים על פיו, מוסכם בזה כי איחור של 90 יום במועד תחילת ביצוע עבודות הפיתוח ו/או במועד השלמת ביצועו של שלב כלשהו בעבודות הפיתוח ו/או בהשלמת עבודות הפיתוח ו/או במסירת המגרש ליזם, לא יהווה ולא ייחשב הפרה של התחייבות מצד החברה ולא יזכה את היזם בכל טענה ודרישה כלפי המשרד ו/או החברה.

4.10 החברה רשאית להורות לקבלן לבצע חלק מעבודות הפיתוח, על פי שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או משתכנים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשים ויאכלסו את מגרשיהם, וזאת רק אם הדבר מתחייב מסיבות תכנוניות ו/או הנדסיות, ובלבד שלא יגרום לעיכוב בקבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס הבניינים על-ידי היזם ו/או יפריע לשימוש הסביר במבנה ובלבד ולא יעלה את עלויות עבודות הפיתוח.

4.11 על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, מוסכם בזה כי החברה, על פי הסכמה בינה לבין המשרד, תהא רשאית לבחור בין ביצוען של חלק מעבודות הפיתוח על ידה לבין תשלום לרשות המקומית לשם ביצוען של אותן עבודות, ובמקרה כזה תהא החברה פטורה מביצוע אותו חלק של עבודות הפיתוח, בגינן בוצע כאמור תשלום לרשות המקומית, ובלבד שלא יהיה באי ביצוען של העבודות כאמור ע"י החברה כדי לעכב קבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על-ידי היזם ולא יעלה את עלויות עבודות הפיתוח, כאמור. החברה מתחייבת לפקח על עבודות הפיתוח שיועברו, ככל שיועברו, לביצוע ע"י הרשות. לא יהיה באמור לעיל בכדי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה.

4.12 היזם מצהיר כי הובאו לידיעתו, כי עם השלמת ביצוען של עבודות הפיתוח או כל חלקן מהן, יימסרו העבודות לרשות המקומית ולתאגיד המים המקומי ועם קבלתן על ידם תהא היא אחראית לתחזוקתן ולהפעלתן השוטפת והתקינה.

5. פעולות בנייה של היזם :

5.1 היזם מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי החברה ו/או מי מטעמה בעניין זה.

5.2 היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידי. מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם יתדות הסימון של המגרש מידי החברה.

5.3 היזם מתחייב מיד עם קבלת המגרש לגדר בגדר פח חלקה חדשה בגובה 2 מ' (ובהדבקת מדבקות עם אנימציות לבחירת הרשות המקומית), את תחומי מגרשו ולבצע עם גמר שלב 08 את עבודות הפיתוח הנדרשות, בהיקף המגרשים שנמסרו ליזם, לרבות עבודות עפר, קירות תמך בכל היקף מגרשו, המשיקים לעבודות הפיתוח הכללית תוך 12 חודשים מ"המועד הקובע", אי ביצוע האמור יגרור חילוט של ערבויות החוזה וזאת בהתאם להחלטת החברה המנהלת והמשרד וזאת בהתאם לכללים הנהוגים במשרד. התכנון יבוצע בהתאם לתוכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן של המגרש עצמו והן של המגרשים הגובלים, ולהמציא למחוז המשרד אישור מודד האתר מטעם המשרד, על התאמת גבולות המגרש בהתאם לפרצלציה האנליטית המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז.

היזם לא יגיש בקשה להיתר בניה, אלא לאחר שבדק שהתכנון תואם את הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה, אלא לאחר שהחברה בדקה את התאמת הבקשה לתשתיות באתר וחתמה על הבקשה. כמו כן לא יגיש היזם את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות הבנייה מאת המשרד.

בכפוף לאמור לעיל, יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידיו היתר בניה כחוק ולאחר שאושר ליזם תוכנית התארגנות אתר ע"י החברה המנהלת.

תפיסת המגרש על ידי היזם ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, ייעשו רק לאחר תיאום עם החברה ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה.

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

התכנון שיבוצע ע"י היזם ילווה על ידי המשרד ונציגיו ויאושר על ידם, רק לאחר אישור התוכניות על ידי הגורמים הנ"ל יוכל היזם להכין תכניות הגשה לצורך קבלת היתר בניה מהרשות המקומית, עבור כל מגרש בודד מתוך המגרשים הכלולים במתחם.

מודגש בזאת כי היזם לבדו אחראי להכנת ההגשה, ומילוי כל דרישות המשרד והרשות המקומית עד קבלת היתרי הבניה.

העתק מתכנית ההגשה יועבר לאדריכל המחוזי של המשרד.

היזם וצוות התכנון שלו יזמנו לישיבות תיאום וליווי תכנון אצל אדריכל המחוז לפי הצורך. מתכנני היזם יציגו את הפרוייקט לקבלת הערות והנחיות נוספות לתכנון. ישיבות אלה יתקיימו עד אשר יאושר התכנון כאמור לעיל. היזם מתחייב להתמיד בתהליך התכנון ולעשות הכל כדי לסיימו בהתאם ללוח הזמנים.

אישור התכנון יינתן ע"י המשרד לכל המתחם, בקני"מ 1:250 לאחר תכנון סופי של הפיתוח הצמוד, והתאמתו לפיתוח הכללי, לרבות תנוחה ומפלסים, וכולל עבודות פיתוח כללי בגבולות המתחם שבאחריות היזם (אם קיימות). למען הסדר הטוב, יובהר כי ליווי התכנון נעשה בקני"מ 1:250, על בסיס תכנון המבנים בקני"מ 1:100, לצורך התאמת הפיתוח הצמוד לפיתוח הכללי, לרבות תנוחה ומפלסים לצורך תאום הנדסי בין מתחמים גובלים, ולצורך תאום הפרצלציה, ואין באמור בסעיף זה כדי לפטור את היזם מכל אחריות שהיא. כל הצעה של היזם לשינוי תוכנית מפורטת (תב"ע), מחייבת אישור בכתב של נציג המשרד.

מבלי לפגוע בהוראות חוזה זה ולמען הסר-ספק, מובהר כי לאחר שאושר שינוי לתוכנית מפורטת (תב"ע) כאמור, מתחייב היזם לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח הנוספות בגין השינוי, הכל לפי קביעת המשרד. כן מתחייב היזם, הן לשפות את המשרד בגין כל דרישה או תביעה מכל גורם שהוא כתוצאה משינוי התב"ע, והן מתחייב היזם כי אין ולא יהיו לו תביעות כלשהן בגין השינוי הנ"ל.

5.5 היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש, מעבר לזכויות המוקנות בת.ב.ע. נושא המכרז, יהיה עליו לשלם למשרד, תוספת להוצאות הפיתוח

הנקובות בחוזה, בשיעור שייקבע המשרד וזאת מבלי לגרוע מחובת היזם לשלם אגרות והיטלים על פי חוק לרשות המקומית.

אין באמור לעיל בכדי להקנות זכויות בניה נוספות ואין בקבלת זכויות בניה נוספות על ידי היזם, כדי להטיל על החברה חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה שבהן התחייבה בחוזה זה, או מעבר לאלה שהתחייבה לבצען על פי המצב התכנוני, שהיה תקף במועד חתימת חוזה זה, וכל עבודות פיתוח נוספת או חורגת, תהייה נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

5.6 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות חוזה החכירה עם רמ"י וחוזה הבנייה עם המשרד הכל על-פי דין.

5.7 היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכניות הבניה ו/או לבנייה בפועל במגרש, כלפי כל גוף ורשות, לרבות כלפי החברה. להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי החברה לא תהא אחראית בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר ועניין הנובע מפעולות הקשורות לבנייה של היזם במגרש.

היה והחברה ו/או המשרד יתבעו על ידי צד כלשהוא לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש, מתחייב היזם לשפות את החברה ו/או המשרד מיד עם דרישתה הראשונה בגין כל סכום שנדרשה לשלם ו/או ששילמה בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות החברה בטיפול בנושא זה.

5.8 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות, שביצעה או תבצע החברה באמצעות הקבלן במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות החברה ו/או מנהל הפרוייקט, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות שביצעה החברה ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות שיבוצעו ע"י החברה ו/או על ידי משתכנים אחרים, במידה ויבוצעו.

5.9 הוראות מנהל הפרוייקט לגבי כל דבר ועניין, הנובע מפעולות הבנייה של היזם, ככל שיש להן השלכה לעבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של משתכנים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור.

5.10 אם הדבר יידרש על פי מיקום המגרש ומיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של משתכנים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל מערכת הביוב המרכזית ואל מערכות התשתית האחרות, אם אלה ימצאו בתחום המגרש. כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועל פי דרישת החברה, יאפשר הוא מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב הוא במידת הצורך ועל פי דרישת החברה, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.

היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או החברה ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.

אם הצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר ביצע עבודות במגרש, מתחייבת החברה באמצעות הקבלן לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היזם ותחזיר את המצב במגרש לקדמותו.

5.11 היזם מתחייב לסיים את עבודות הפיתוח הצמודים למגרשו לרבות פיתוח המדרכה חיבורי מים, ביוב וניקוז והכל על חשבונו תוך תאום מלא עם העירייה ותאגיד מי שמש, לרבות קבלת טופס 4 וכן סיום השלמת עבודות הפיתוח הכללי ומסירתן לרשות המקומית, אם קיימות, תוך 38 חודשים מ"המועד הקובע". אי ביצוע האמור יגרור חילוט של ערבויות החוזה וזאת בהתאם להחלטת החברה המנהלת והמשרד וזאת בהתאם לכללים הנהוגים במשרד.

5.12 עבודות גידור ותימוד

5.12.1 אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרש ו/או מגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב על פי תוכניות הבניה שאושרו, מתחייב היזם לבנות על חשבונו כפעולת בנייה ראשונית במגרש, קירות תומכים בתחומי המגרש. האמור לעיל יחול אך במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו משתכנים אחרים.

כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתבצע כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, אך ורק בתחומי המגרש ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים.

5.12.2 לצורך ביצוע מרתפי חניה ומבנים תת קרקעיים, על היזם לבצע עבודות דיפון בתחום מגרשו בלבד.

5.12.3 היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רמ"י ו/או החברה במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.

5.13 מוסכם בזאת במפורש כי החברה לא תהא צד לכל סכסוך בין משתכנים באתר ולא תישא באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו על ידי מי מהמשתכנים למשתכנים אחרים ולרכושם.

ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי החברה, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של משתכנים אחרים.

5.14 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודת בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שבוצעו על ידי החברה או מי מטעמה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו לחברה במקרה של פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות החברה בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם שלא לבצע פיצוצים באתר ובמגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים על פני האספלט או אבנים משתלבות או אבני שפה בכל קטע שהוא בתחום האתר.

5.15 היה ותמצא החברה כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תבצע החברה באמצעות הקבלן את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם לחברה את כל ההוצאות מכל מין וסוג שיוצאו לצורך ביצוע תיקונים, ובתוספת של 15% לכיסוי הוצאות החברה, וזאת מייד עם דרישתה הראשונה של החברה.

חשבוניתיה של החברה ישמשו ראיה לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.

5.16 החברה תהיה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם ו/או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח, לרבות כל החומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש.

החברה תהא זכאית לסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם לפעולותיהם של משתכנים אחרים במגרשים סמוכים, כתוצאה מהנחת חומרים ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש.

לשם הסרת כל הפרעה שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תהא לחברה הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק הפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה – כאשר כל ההוצאות שייגרמו לחברה במהלך פעולותיה דלעיל,

ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות החברה בטפול בנושא, יהיו על חשבונו של היזם. החברה תהיה זכאית להמליץ למשרד לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בחוזה זה להלן לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור, ללא צורך בהתראות ו/או מתן נימוקים. נוסח הערבות כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד.

לחברה תהא הזכות לחייב את היזם בהוצאות סילוק ההפרעה, אשר מגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד החברה עקב כך.

החברה תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, רק לאחר שהתרתה בכתב או בעל פה ביזם בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה.

היזם מצידו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבניה של משתכנים אחרים במגרשים אחרים, וכן שלא להניח על חומרי בניין, חומרים אחרים וכן שלא להניח כל חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין, וכל כיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש. כן מתחייב היזם לתאם עם החברה ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.

היזם, בחתימתו על חוזה זה, מביע הסכמתו ונותן בזה יפוי כח בלתי-חוזר לחברה לפעול כאמור לעיל לשם סילוק כל הפרעה לעבודות הפיתוח ו/או לפעולות בניה של משתכנים אחרים, והוא מתחייב לשלם לחברה את מלוא הוצאותיה בפעולות לסילוק ההפרעה לרבות הוצאות ניהול, בהתאם לדרישת החברה ובתוך 7 ימים ממועד הדרישה.

היזם מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה בגין כל פעולה שהיא, שתנקוט לשם סילוק כל הפרעה, אשר תסבור כי נגרמת על ידי היזם או מטעמו, כאמור לעיל.

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

להסרת ספק מובהר ומוסכם כי הפרעה לביצוע עבודות הפיתוח של החברה או הקבלן על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תעכב את מילוי התחייבויות החברה לפרק הזמן המתחייב מההפרעה.

5.17 מנהל הפרויקט וכל נציג מוסמך אחר מטעמה של החברה, יהיה רשאי להיכנס למגרש בכל עת ביצוע עבודות הבנייה של היזם במגרש, ועד למועד קבלת אישור איכלוס על ידי היזם מאת הרשות המוסמכת, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה על ידי היזם. אין בזכות זו בכדי להטיל אחריות כלשהי על החברה בגין עבודות היזם במגרש או בכדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.

5.18 היזם מתחייב כי כל עבודת החיבור של התשתיות, אשר בוצעו על ידי הקבלן במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו על פי הנחיות החברה באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח.

5.19 מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבנייה של היזם, על פי האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש, טרם תחילתן וכתנאי מוקדם לתחילתן, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו החברה והמשרד כמבוטחים נוספים, הכל כמפורט בחוזה הבנייה.

5.20 לדרישת החברה, יציג היזם בפני החברה אישור חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו, ובמידה ויידרש לכך על ידי החברה מתחייב הוא להכניס שינויים בתנאי פוליסת הביטוח, היקפי הכיסוי ותנאי הביטוח, בהתאם לדרישות החברה ובתוך 7 ימים מקבלתן והכל כמפורט בחוזה הבנייה.

5.21 היזם מתחייב, אם ידרש לכך, לשפוך את עודפי העפר או חלקם בשטחים שמחוץ לגבולות המתחם עפ"י תוכניות סימון שתמסרנה ליזם בשלב מאוחר יותר, וזאת תוך כדי מילוי בשכבות ובהידוק מבוקר, כולל עבודות סימון וכל יתר העבודות הדרושות בעבודות מילוי בשטח, כל זאת על חשבון היזם.

היזם מתחייב כי חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה שיקבע על-ידי החברה ו/או המתאם, יסולק אל אתרי שפיכה מאושרים לפי הנחיות משרד איכות הסביבה והרשות המקומית ובהתאם להוראות המתאם.

5.22 להסרת ספק, מובהר בזאת כי אין ולא יהיה באמור בחוזה זה לעיל בכדי ליצור התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי כלשהו מטעמו של היזם.

6. גבולות המגרש:

6.1 סימון גבולותיו של המגרש יבוצע על ידי החברה, באמצעות מודד מטעמה.

6.2 היזם יקבל מהחברה הודעה על מועד בו יוכל לקבל את המגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהחברה את המגרש המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו.

נוסח ההודעה על מועד קבלת המגרש המסומן (נספח ז) מצורפים כנספחים לחוזה זה.

אם לא יופיע היזם לקבל מן החברה את המגרש המסומן, במועד אליו הודיעה החברה, יראו אותו כמי שהמגרש המסומן נמסר לידיו במועד שנקב בהודעת החברה, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי החברה ו/או הרשות בכל דבר ועניין למסירת המגרש המסומן.

6.3 עד מועד קבלת המגרש המסומן לא יהיה היזם רשאי לבצע בו עבודה כלשהי.

6.4 היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון על ידי החברה, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לחברה את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, על פי דרישתה.

חידוש הסימון יבוצע על ידי החברה ועל חשבונה רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של החברה.

6.5 היזם מצהיר כי ידוע לו, ששטח המגרש וגבולותיו ו/או זכויות הבנייה בו, כפי שהוצגו לו במעמד חתימת חוזה זה, אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

6.6 מוסכם בזה כי אם ישתנו מסיבה כלשהי שטח המגרש ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב במגרש, בשטחו ו/או בגבולותיו ו/או בזכויות הבניה החדשות בו, כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר ועניין, וליזם לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי הרשות ו/או החברה בכל הקשור השינויים האמורים.

למרות האמור לעיל, מוסכם בזה כי סטייה של עד $\pm 10\%$ משטח המגרש הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד $\pm 5\%$ מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העיסקה, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח.

עוד מוצהר ומוסכם בזאת כי הוצאות הפיתוח, שעל היזם לשלם על פי תנאי חוזה זה, מתייחסות למגרש/ים בשטח כמפורט בתנאים מיוחדים ולזכויות בנייה המוקנות בתב"ע נשוא המכרז.

6.7 החל מיום חתימת ההסכם בגין הקרקע בין היזם והרשות, לא תהא החברה אחראית בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש, והאחריות לגבי כך תחול על היזם בלבד. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בהתחייבויות היזם כלפי החברה על פי תנאי חוזה זה.

6.8 עם מסירת המגרש ליזם עליו יהיה לגדר בגדר פח חלקה חדשה לרבות הדבקת אנימציות לבחירת הרשות המקומית בגובה של לפחות 2 מטר את גבולות המגרש/מתחם בו זכה במסגרת המכרז וזאת רק לאחר שקיבל את האישורים הנדרשים מהרשות המקומית, אי ביצוע הנחייה זו עלולה לגרום קנסות של 1,000 ₪ ליום שיחולטו מתוך ערבויות היזם.

7. הוצאות פיתוח אשר יגבו על ידי המשרד

7.1 עם קבלת הודעת הזכייה במכרז יפנה היזם לחברה לקבלת חוזה תשתית לצורך חתימה וכל הוראה או הנחייה אחרת ככל שיידרש על ידי החברה.

7.2 תמורת ביצוע "עבודות הפיתוח הכללי" אשר בוצעו ויבוצעו ע"י המשרד ו/או החברה הכוללים העמסת עלויות פיתוח נוספות בשכונות ותיקות והעמסת עלויות פיתוח בגין הקמת מבני ציבור, ישלם היזם למשרד סך של: _____ ₪ (ובמילים: _____ ש"ח).

הסכומים צמודים למדד עפ"י תנאי המכרז (להלן: "התמורה")

היזם מתחייב לשלם את מלוא הסכום במזומן בעת חתימת החוזה.

התמורה הקבועה בסעיף זה, צמודה למדד תשומות בנייה למגורים, כנזכר לעיל. לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה, מהמדד הקבוע בסעיף זה, ועד למדד הידוע בעת ביצוע התשלום בפועל. היה והמדד הידוע בעת ביצוע התשלום בפועל נמוך מהמדד הקבוע בסעיף זה, יעמוד בתוקפו המדד הקבוע בסעיף זה ובהתאם למדד זה תשולם התמורה.

היזם לא יוסיף מע"מ על הסכום הנ"ל ולפיכך לא יקבל חשבונית מס מהחברה ו/או מהמשרד, ולא יהיה זכאי להתקזזות בגין סכום זה עם שלטונות המע"מ.

7.3 מוסכם ומובהר בזה כי פירעון מלא ומדויק של התמורה, כולה או חלקה, הינם תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה.

7.4 מבוטל

תנאים לאישור חוזה זה:

- 7.5 היזם יחזיר לחברה חוזה תשתית חתום וכל מסמך אחר הנדרש על ידי החברה, על פי תנאי המכרז וזאת תוך 90 יום מהמועד הקובע, חוזה התשתית ייחתם על ידי החברה רק לאחר שהיזם שילם את מלוא הוצאות הפיתוח על פי התנאים האמורים לעיל.
- 7.6 ידוע ליזם כי עליו לקבל חוזה חתום וכן אישור בכתב מאת החברה למשרד, כי נחתם חוזה תשתית בין החברה לבין היזם וכי אין מניעה מצדה של החברה כי ייחתם חוזה בנייה בין היזם והמשרד והסכם פיתוח בין היזם והרשות בגין הקרקע. (נוסח האישור - **נספח ו'1**).
- 7.7 מובהר בזאת כי הרשות תחתום חוזה עם היזם בגין הקרקע רק לאחר קבלת האישור הנ"ל מאת המשרד.
- 7.8 ידוע ליזם כי מועדי התשלום בגין הפיתוח (בהתאם לתנאי החוזה), ובגין הקרקע בהתאם לחוזה, מועד הפקדת חוזה תשתית חתום על כל נספחיו בידי החברה (תוך 90 יום), והמצאת הערבויות הנדרשות (תוך 90 יום), הינם תנאים עיקריים שאי עמידה בהם תגרום לביטול הזכייה.
- 7.9 החתימה על חוזה התשתית על ידי החברה ומסירתו ליזם, אפשר שיתבצעו לאחר 90 יום מהמועד הקובע ואי עמידה בהם לא תחשב כהפרת תנאי הזכייה.

החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עיסקה:

- 7.10 ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד ביתר תנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי המשרד ו/או הרשות, אזי ישיב המשרד ליזם את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש ישווק מחדש והמשרד יגבה את הוצאות הפיתוח מהיזם החדש.
- 7.11 החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח למשרד בעת הזכייה ועד המדד בו יבוצע החזר ליזם.
- 7.12 בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו המשרד ו/או החברה זכאים לממש את הערבות הבנקאית הנזכרת בסעי' 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין ביטול העיסקה עקב הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה.
- 7.13 היזם מצהיר בזה, כי ידוע לו, שתשלום הוצאות הפיתוח וכל תשלום אחר על פי חוזה זה, הינם בנוסף לתשלומים לרשות על פי החוזה בגין הקרקע וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחייבים אחרים לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין.

8. היזם, המשרד והרשות:

- 8.1 הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע החברה למשרד ולרשות על ההפרה, ובמקרה כזה יהיו המשרד והרשות רשאים לבטל את זכייתו של היזם במכרז או בהגרלה, ולהימנע מחתימת חוזה הבנייה בינו לבין המשרד וחוזה הפיתוח בגין הקרקע בינו לבין הרשות או לבטל את החוזים בגין הבנייה והקרקע עימו במידה שכבר נחתמו.
- 8.2 חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, חוזה הבנייה עם המשרד ו/או החוזה בגין הקרקע בין הרשות ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו תודיע הרשות לחברה כי אין עוד ליזם זכויות במגרש.
- 8.3 היזם מצהיר כי ידוע לו שביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ואישור החברה על ביצוען, מהווה תנאי מוקדם לחתימת חוזה בנייה עם המשרד וחוזה הפיתוח בגין הקרקע בין

הרשות ליזם ו/או לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית למבנה.

היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או הרשות ו/או החברה בכל מקרה בו יפעלו לביטול חוזה הבנייה וחווה הפיתוח בגין הקרקע עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם.

9. עבודות חשמל, תקשורת

עבודות חשמל

9.1 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו על ידי חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים כפי שיידרשו על ידי חברה על פי תעריפיה ותחשיביה - וזאת במועד שייקבע על ידי חברת החשמל על פי המתחייב מהזמנת חיבור חשמל למגרש ולמבנים על ידי היזם.

עבודות תקשורת

9.2 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות התקשורת, טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) באתר יבוצעו על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ, יידרש היזם לשלם לחברות אלה את התשלומים כפי שיידרשו על ידן על פי תעריפיהן ותחשיביהן - ובמועד שייקבע על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ.

9.3 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין החברה נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל והתקשורת במועדן, וכי אין החברה נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

10. ערבות בנקאית

10.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על פי תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש, לשיפוי ופיצוי המשרד והחברה בגין כל נזק לעבודות הפיתוח, במידה וייגרם נזק כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יתחייב היזם על פי תנאי החוזה לרבות ביטול העסקה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם, יפקיד היזם בידי המשרד ו/או החברה, במעמד החתימה על חוזה הבנייה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מסויגת, לטובת המשרד ו/או החברה, צמודה למדד הבניה הידוע ביום "המועד הקובע" עפ"י תנאי המכרז בסכום של: _____ ש"ח (ובמילים: _____ ₪).

סכום גובה הערבות יהווה 5% מגובה הוצאות הפיתוח ונתוספת מע"מ.

הערבות תעמוד בתוקפה עד למועד סיום עבודות הפיתוח הצמוד, קבלת טופס תעודת גמר וסיום השלמת עבודות הפיתוח הכללי ומסירתן לרשות המקומית, אם קיימות.

10.2 נוסח הערבות הבנקאית כמפורט בנספח ג'.

10.3 המשרד ו/או החברה יהיו זכאים לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה על ידי היזם. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה.

10.4 כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהא המשרד ו/או החברה זכאים לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק ממנה, בכל מקרה שלפני שיקול דעתם, נגרמו על ידי היזם, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגיעה ו/או הפרעה לעבודות הפיתוח. הקביעה בדבר קיום הנזק או הפרעה וסיבותיהם, תהייה נתונה בלעדית לחברה ו/או למשרד.

לא יהיה במימוש הערבות בכדי לגרוע מזכות המשרד ו/או החברה לתבוע מהיזם כל תרופה וסעד אחרים ו/או נוספים, העומדים לרשותם על פי כל דין, במקרה הפרת חוזה זה על ידי היזם.

11. רישום המגרש

החברה תבצע את כל הפעולות הדרושות לצרכי החלוקה ו/או האיחוד והחלוקה של המקרקעין באתר, לרבות הכנת תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר), וזאת באופן שיאפשר למשרד ו/או לרשות ו/או לחברה לרשום את הפרצליה. היזם לא יידרש לתשלום נפרד בגין פעולותיה של החברה כמפורט לעיל.

פעולות הרישום של המקרקעין על שם הרוכשים יחולו על היזם ויבוצעו על חשבונו.

12. הצהרת מתכנני היזם על טיב העבודות שבוצעו

כתנאי לשחרור ערבויות היזם, עליו לדאוג לכך שכל המתכננים שפעלו מטעמו בפרויקט יחתמו על הטופס המצ"ב בנספח ט'.

13. שונות

13.1 החברה ו/או המשרד יהיו זכאים להסב ולהמחות את זכויותיה וחובותיה של החברה שעל פי חוזה זה, כולן, או כל חלק מהן, לחברה אחרת שתקבל על עצמה את התחייבויות החברה כלפי היזם – הכל בכפוף לאישור והסכמה מוקדמים של המשרד.

13.2 חוזה זה והוא בלבד מגבש את כל ההסכמות שבין הצדדים, ולא יהיה עוד תוקף לכל מסמך ו/או מצג ו/או פרוספקט ו/או התחייבות ו/או תוכנית, שנחתמו ו/או הוצגו ו/או הוחלפו בין הצדדים קודם לחתימתו, באם כך נעשה.

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

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

13.5 במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו לבין עצמם, יקבע המשרד ו/או החברה מהי ההוראה המחייבת. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו להוראות חוזה הבנייה עם המשרד ו/או החוזה בגין הקרקע ו/או נספחיהם, יקבע המשרד מהי ההוראה המחייבת.

קביעת החברה ו/או המשרד ו/או הרשות בנסיבות כאמור לעיל, תחייב את היזם לכל דבר ועניין.

13.6 למעט אם נאמר במפורש אחרת בתנאי חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בכל תנאי אחר מתנאי חוזה זה, הרי כל תשלום על פי חוזה זה ונספחיו, החל על היזם, אשר ישולם באיחור על ידי היזם, יחוייב בריבית פיגורים מיום בו נוצרה העילה לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

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

ולראיה באו על החתום,

היזם

החברה

אישור חתימת היזם

אני החתום מטה, עו"ד/עובד החברה (למחוק את המיותר), מאשר כי זיהיתי את החותמים המהווים את "היזם" כהגדרתו בחוזה, לפי תעודות הזיהוי שלהם, וכי חתמו על החוזה ונספחיו בנוכחותי.

שם המאשר: _____ תפקידו: _____ חתימת המאשר: _____

רשימת נספחים:

1. נספח א' – נספח תשתית ותנאים מיוחדים.
2. נספח ב' – תנאים מיוחדים.
3. נספח ג' - נוסח ערבות בנקאית.
3. נספח ו'1 – אישור בדבר חתימת הסכם תשתית.
3. נספח ז' – הודעה על סימון ומסירת המגרש.
4. נספח ח' – אישור על קבלת מגרש מסומן.
5. נספח ט' – הצהרת מתכנני החברה/עמותה על טיב העבודות שבוצעו בפרויקט

נספח א' – עבודות פיתוח שיבוצעו באחריות החברה באתר ותנאים מיוחדים

1. תנאים מיוחדים

- 1.1. נספח זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד מחוזה תשתית ותנאים מיוחדים.
- 1.2. עבודות הפיתוח והתשתית אשר החברה ביצעה ו/או תבצע באתר, מוגבלות לקו הכחול של תשריט התב"ע ולא יחרגו מגבולות ההרשאה שניתנה לחברה מטעם רמ"י או מטעם המשרד, אלא אם סוכם מפורשות אחרת בין החברה לבין המשרד או רמ"י או הרשות המקומית.
- 1.3. חיובי התשתית והפיתוח אשר גבתה/תגבה החברה ו/או המשרד מאת היזם, מיועדים למימון מכלול עבודות התשתית והפיתוח על-פי חוזה זה. אין חיובים אלו מכסים תשלומי אגרות/היטלים ומסים, אשר תגבה הרשות המקומית או כל גורם מוסמך אחר מהיזם מכוח כל דין, ואינם מכסים תשלומים בגין עבודות שהחברה אינה מחויבת בביצוען.
- 1.4. למען הסר ספק, מודגש בזאת כי החברה לא תבצע בניית מבני ציבור, לרבות: מבני חינוך, מקלטים וכיו"ב.
- 1.5. החברה שומרת לעצמה את הזכות לפעול בתאום ואישור רמ"י ו/או המשרד ו/או הרשות המקומית, לשינוי התב"ע או לשינוי תוכניות אחרות בתחומי ההרשאה.
- 1.6. מוסכם ומובהר בזאת עי החברה מחוייבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או עבודות אחרות ו/או עבודות החורגות מאלה המצויינות בנספח זה. וכין אין החברה מחוייבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או אחרות שלא על-פי התוכניות והתב"ע שהיו בתוקף בעת חתימת החוזה.
- 1.7. התחייבות החברה על-פי חוזה זה ונספחיו, אינן כוללות ביצוע דרכים, כבישים, מדרכות וכל עבודות אחרות בתוך שטח המתחם עצמו. העבודות בשטחים הציבוריים שבתוך המתחם יבוצעו על-ידי היזם ועל חשבונו ובתאום עם הרשות המקומית ועם החברה. היזם יהיה אחראי למסור העבודות האמורות עם השלמתן לידי הרשות המקומית ו/או לידי הגוף המוסמך לקבלן, וזאת לשביעות רצונם המלאה של הרשות המקומית ו/או של הגוף המוסמך, כאמור.
- 1.8. היזם מצהיר כי לפני בחירת המגרש/ים סייר במתחם ובדקו על-פי תוכניות הפיתוח וכי אין לו ולא יהיו לו כל דרישות ו/או תביעות בגינן.

2. פירוט העבודות שיוצעו ו/או יבצעו על-ידי החברה:

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

2.1. כבישים ומדרכות:

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

2.2. ניקוז/תיעול מי גשם:

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

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

2.3. ביוב:

2.3.1. הנחת ביב ציבורי בדרכים עם חיבור עד סמוך לגבול המתחם. לחברה שמורה הזכות להעביר קו ביוב ציבורי בתוך מתחם היזם, לצורך ביוב מתחמים עורפיים ו/או סמוכים ו/או עקב שיקולים הנדסיים אחרים. במקרה בו היזם משנה מפלסי הקרקע במקום בו עובר קו הביוב במתחם, על היזם להתאים בתאום עם החברה במסגרת היתר הבניה על חשבונו את התאים למצב החדש ולקבל את אישור החברה בדבר ביצוע התאמת התאים לשביעות רצונה ולאפשר גישה לצורכי אחזקה בכל עת שנדרש.

2.3.2. חיבור מערכת הביוב השכונתית למאסף הביוב הקרוב ביותר בתאום עם תאגיד המים, לרבות הקמת תחנת שאיבה לביוב.

2.3.3. החברה אינה מתחייבת כי ניתן יהיה לחבר את המרתפים למערכת הביוב. במידת הצורך יתקין היזם על חשבונו ובאישור תאגיד המים משאבה לצורך זה.

2.4. רשת מים:

2.4.1. ביצוע רשת מים עם חיבור עד סמוך לגבול המתחם, כולל פקק בקצה הצינור (ללא חיבורים לבתים וללא מונה מים), התקנת מוני-מים ואספקת המים בפועל, הינה באחריות תאגיד המים.

2.4.2. חיבור הרשת לקו העירוני בתאום עם תאגיד המים.

2.5. תשתית תקשורת:

תאום בלבד עם חברת "הוט" לביצוע צנרת ותאים בשטחים הציבוריים.

2.6. רשת חשמל:

2.6.1. גומחות לפילרים לרשת של חברת החשמל, על-פי תוכניות מאושרות על-ידי חברת החשמל. הגומחות יונחו בגבולות המתחם ויחדרו לתוך המתחם. ליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בנושא זה.

2.6.2. הנחת צנרת מגן בחציית כבישים, עבור כבלי חשמל, על-פי תוכניות מאושרות על-ידי חברת החשמל.

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

2.7. תאורת כבישים:

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

2.8. פיתוח נוף וגינון ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים:

בהתאם לתוכניות מאושרות ועל-פי הסטנדרטים המקובלים במשרד.

2.9. עבודות עפר וקירות תמך במגרשים:

החברה ביצעה או תבצע יישור שטח כללי לצורכי בטיחות וניקוז השטח.

על היזם להשלים את עבודות העפר במגרשים בהתאם להיתר בניה המאושר.

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

2.10. תשתית על:

מובהר בזאת כי התקציב המאושר של הפרויקט כולל סעיפי תקציב לביצוע תשתית על, שהם מעבר לקו הכחול של תכנית בין ערים (לרבות: מים, ביוב, כבישים, מתקנים, ניקוז, חשמל, תקשורת ועוד) הזים מצהיר בזה כי לא תהיה לו כל טענה בגין חיוב זה.

3. עבודות אשר תבוצענה מטעם היזם ועל חשבונו:

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

3.1. חיבור מים והתקנת מונה מים:

יבוצע על-ידי תאגיד המים לאחר שהיזם ישלם לתאגיד את האגרות וההיטלים כדין.

3.2. ביוב:

התחברות לביוב הציבורי לאחר שהיזם ישלם לתאגיד המים את האגרות וההיטלים כדין.

3.3. ניקוז:

על היזם לדאוג הנגר העילי בתחומי המתחם למערכות הניקוז השונות וכן סילוק נגר עילי שזורם או שעלול לזרום מהסביבה החיצונית של המתחם, על אחריותו ועל חשבונו של היזם, וליזם לא תהיה כל טענה נגד החברה בנושא זה.

3.4. חשמל:

החיבורים לבתים יהיה תת-קרקעיים. קווי החיבורים מרשת החשמל אל המבנה על-פי תכניות חברת חשמל. על היזם להקים חדרי שנאים בהתאם לדרישות התביע וחברת חשמל. היזם ישלם תשלומים לחברת חשמל בהתאם ולפי תחשיבי חברת חשמל. היזם יבצע על חשבונו ועל אחריותו את כל העבודות שיידרשו על-ידי חברת החשמל לרבות חפירת תעלות, הנחת שרולים, הקמת גומחות מגן לארון מונים, מונה לחברת החשמל וכדומה.

3.5. חיבור מערכות למבנה:

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

3.6. חיבור טלפון וטלוויזיה בכבלים לבתים:

3.6.1. הוצאות חיבור הטלפון והוצאות אחרות שתידרשנה בעת התקנת הטלפון, יחולו על היזם בלבד. התקנת הטלפון והנחת כבלי טלפון הינן בטיפול של חברת בזק בלבד, על-פי נוהליה והנחיותיה, לרבות התקנת גומחות מגן לארונות סף.

3.6.2. הזנת חיבור לטלוויזיה בכבלים כולל הנחת המוליכים וכל העבודות הנלוות ייעשו מטעם היזם בהזמנה ישירה בחברה לטלוויזיה בכבלים של אזור מגוריו.

3.7. חנייה:

על-פי התוכנית, חוזה הבנייה והיתר הבניה.

3.8. פיתוח המתחם :

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

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

3.8.3. יעוץ קרקע וביסוס :

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

3.8.4. פינוי פסולת ועודפי עפר :

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

3.8.5. היזם מתחייב לשמור על שלמות המערכות הנמצאות בקרבת המתחם שלו לרבות שוחות ביוב, מים, חשמל, תקשורת ואחרות, ארונות טלפון, טלוויזיה וחשמל, אבני שפה או כל מבנה או תשתית אשר בוצע באתר בין אם על-ידי החברה או בין אם על-ידי אחרים. על היזם לבנות קירות הגובלים במתחם שלו, מיד עם קבלת היתר בניה, בטרם החל בביצוע עבודות עפר.

ע ל ה ח ת ו ם

היזם

החברה

נספח ב' – תנאים מיוחדים

האתר:	בית שמש	מס' פרויקט	מגרש/מתחם
-------	---------	------------	-----------

פירוט גוש וחלקות

<u>גוש</u>	<u>חלקות בשלמות</u>	<u>חלקות בחלק</u>
מס' מגרש/מתחם:		
סוג המדד:	מדד תשומות הבניה למגורים	מדד בסיס חודש/שנה

הוצאות הפיתוח לתשלום למשרד

--	--

התחייבות למועדי ביצוע

1. מועד תחילת ביצוע עבודות		העבודות בביצוע בשלבים שונים
2. מועד מסירת המגרש לזים	עד 3	חודשים מחתימת החוזה
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4	עד 12	חודשים מחתימת החוזה
4. מועד השלמת עבודות כללי במתחם	תוך 8 חוד' ממועד בו 80% לפחות מהמשתכנים, קיבלו היתרי אכלוס באתר.	

היזם

החברה

נספח ג' – נוסח ערבות בנקאית

תאריך: _____

אתר: _____

מגרש/מתחם _____

כתב ערבות

לכבוד

ממשלת ישראל

באמצעות משרד הבינוי והשיכון/יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ

הנדון: ערבות מס' _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ (במילים שיוצמד _____) (מתאריך תחילת תוקף הערבות) אשר תדרשו מאת: _____ (להלן "החייב") בקשר עם חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (להלן: "החוזה") שנחתם בין החייב לבין _____.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו בכתב, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך _____ ועד בכלל.

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו _____

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

שם הבנק

מס' הבנק ומס' הסניף

כתובת סניף הבנק

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

נספח ו'1 – אישור בדבר חתימת הסכם תשתית

תאריך: _____

לכבוד

מנהל אגף בכיר נכסים ודיור

משרד הבינוי והשיכון ו/או רמ"י

ירושלים

ג.נ.,

הנדון: בית שמש שכונת מגורים ותעסוקה מספר תב"ע

מס' פרויקט

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. היזם : _____
שם מלא : _____
ת.ז. / ח.פ. : _____
כתובת : _____
2. אשר זכה במכרז הקרקע במתחם מס' _____ שבפרויקט הנ"ל.
3. שילם את הוצאות הפיתוח שעליו לשלם והחלות על מגרש זה בהתאם לתנאי המכרז.
4. חתם הסכם תשתית עם החברה במועד וקיבל מאיתנו חוזה חתום.
5. אין מניעה מבחינתנו לחתום עם היזם חוזה חכירה עם הרשות ו/או חוזה בנייה עם המשרד.

העתק:

בכבוד רב,

חשב המשרד

מנהל/חשב

מנהל הפרויקט

החברה המנהלת

מנכ"ל חברת הבקרה

תאריך: _____

לכבוד

_____ (היזם)

_____ (כתובת היזם)

א.נ.,

הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות
אתר: בית שמש שכונה מגורים ותעסוקה

1. הננו להודעכם כי ביום _____ יערך באתר סימון גבולות במגרשכם בפועל על ידי מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.
הנכם מתבקשים להגיע ביום _____ בתאריך _____ בשעה _____ מקום המפגש _____ במטרה לקבל את סימון המגרש במועד, הכל בהתאם לחוזה בגין הקרקע שנחתום עם רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.
2. שאלות הקשורות בענין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר _____ בטל': _____

בכבוד רב,

(החברה)

העתקים: מנהל הפרויקט - _____

תיק היזם

נספח ח' – אישור קבלת מגרש מסומן

לכבוד

חברת יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ

ומשרד הבינוי והשיכון ו/או רמ"י

א.נ.,

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

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום _____ נפגשתי עם מודד מוסמך מר _____ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל על ידי קביעת יתדות.
2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן:

אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן:

(הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

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

בדקתי את סימון הגבולות ומצאתי תקין ותואם את שטח המגרש ואני מוותר בזאת על כל טענות ו/או תביעות בגין סימון גבולות המגרש.

אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי לתקינותם על פי תנאי ההסכם.

חתימת היזם

חתימה ותאריך

ת.ז.

שם מלא

הצהרת המודד

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

חתימה ותאריך

מס' רישיון

שם המודד

נספח ט'

הצהרת מתכנני החברה על טיב עבודות שבוצעו בפרויקט

שם הישוב : _____

אתר: _____ שם חברה: _____ מתחם: _____ מס' בניין: _____ מס' יח"ד בבניין: _____

מקצוע	שם המתכנן	הצהרה	הערות המתכנן	חתימת המתכנן	טלפון/פקס
אדריכל		כל יח"ד של הבניין מתאימות לתכנון המאושר ע"י מרכז בקרה של משהב"ש ולהיתר הבנייה.			
יועץ קרקע		ביסוס הבניין בוצע עפ"י הנחיות התקן, ובהתאם להוראותי בשטח.			
קונסטרוקציה		כל הקונסטרוקציה של הבניין לרבות אלמנטים בחצר הבניין כגון: קירות תומכים, פרגולות וכו' נבדקה על ידי לרבות אישור יציקות של רצפות ותקרות ובוצעו לשביעות רצוני.			
אינסטלציה סניטרית		כל המערכות של הבניין (לרבות מערכות כיבוי אש) בוצעו בהתאם לתכנון מאושר ועפ"י דרישות מת"י.			
חשמל, תקשורת, ומאור		כל המערכות של הבניין בוצעו בהתאם לתכנון מאושר ועפ"י דרישות מת"י.			
מתכנן הפתוח		כל עבודות הפתוח בחצר הבניין (לרבות יציבות קירות פתוח) תקינות ובוצעו עפ"י תכניות מאושרות ע"י אדריכלי האתר.			
נציג מוסמך של החברה		החברה מצהירה ומאשרת כי עבודות הבניה והפתוח בוצעו בהתאם להוראות החוזה עליו היא חתומה עם משרד הבנוי והשיכון.			

נספח ה'-2

**מכתב הרשות
המקומית ומכתב תאגיד
המים והביוב**

(סכמ 21)



כס"ד

עיריית בית שמש

י"א אב תשע"ב
30 יולי 2012

לכבוד
מר חמי כסיף
מנהל מחוז ירושלים
מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים

3.3

הנדון: בית שמש - תעסוקה ומגורים - תוכנית ב/ש/181 אישור בדבר היטלי פיתוח חלקיים

חנונו לאשר בזאת כי העירייה תקוו ליומים שירכשו מנרשים בשטח התוכנית מאת חמינהל על חלק מהיטלי הפיתוח, ותחייב את היוזמים על חלק אחר מהיטלי הפיתוח, וזאת על פי התעריפים שיהיו תקפים כמועד ביצוע החיוב כמובל וכמופרט להלן:

אחוז החיוב מההיטל המלא בנין שטח הקרקע (בנין שטח המבונה)	אגרה/היטל
0% קיוו מלא	סלילה כבישים
0% קיוו מלא	סלילה מדרכות
0% קיוו מלא	תיעול
0% קיוו מלא	היטל פיתוח גינות ציבוריות

כמו כן, תגבה המועצה/הוועדה המקומית לתכנון ובניה, כל אגרה או היטל חוקי אחר החלים או יחולו על המנרשים שבתוכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת בניה.

אריה ברדוגו
נוכח העירייה



בברכה,
משה אבוטמול
ראש העיר

מיקי גססוידט, עו"ד
אנשור החתימות יועץ משפטי
וערונה גת-שמעון

1. חתימת נציגי העירייה נעשתה ע"י המוסמכים לחתום בשמות ולחייבה בחתימתם.
2. כל ההחלטות הדרושות על פי הודאות הדין לצורך תחייבות העירייה על פי מכתב זה חתקבלו בדיון

מיקי גססוידט, עו"ד
יועץ משפטי
עיריית בית-שמש

מכתב קיזוז אגרות והיטלים - "מי שמש" תאגיד המים של בית שמש

לכבוד
מנהלת מחוז _____
משרד הבינוי והשיכון


הנדון: שכונה ד' 1 - מס' ת.ב.ע. 102-0074732, שכונה ד' 2 - מס' ת.ב.ע. 102-0066951, שכונה ד' 3 - מס' ת.ב.ע. 102-0073593, שכונה ד' 4 מס' ת.ב.ע. - 102-0082552, שכונה ד' 5 מס' ת.ב.ע. - 102-0062257, שכונה ה' 1 מס' ת.ב.ע. - 102-0055277, שכונה ה' 2 מס' ת.ב.ע. - 102-0054791, שכונה ג' 2 מס' ת.ב.ע. בש - 160, שכונה מ' 3 בש - 186, שכונת מער מס' ת.ב.ע. בש - 168, שכונת משקפיים מס' ת.ב.ע. בש - 181

הואיל משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") מימן/ יממן חלק מעבודות הפיתוח אשר באחריות תאגיד המים והביוב בפרייקט האמור על ידי גביית הוצאות פיתוח מהיזמים, והואיל ומי שיזכה במגרש במסגרת מכרזים/ הקצאות המשרד ורמ"י לשיווק מגרשים בפרייקט (להלן: "המשתכנים" או היזמים) יחויב לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח (להלן: "הוצאות הפיתוח")

אי לכך, ובכפוף מתחייב התאגיד לקזז את היטלי הפיתוח או דמי הקמה על פי המפורט בטבלה להלן:

שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מדמי הקמה בגין שטח המבונה	אגרה/היטל
קיזוז חלקי בשיעור 75%	דמי הקמה

שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנכונות למועד פרסום המכרז. שיעור הקיזוז יחול גם על דמי הקמה כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שיוצלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז, כל עוד לא הסתיימו עבודות הפיתוח. התאגיד יגבה כל אגרה או היטל אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל.


יו"ר התאגיד.

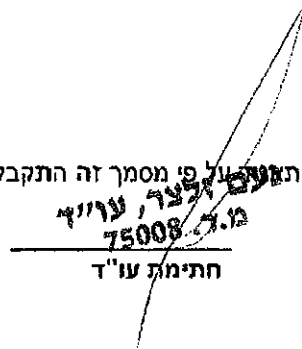

מנכ"ל התאגיד.

אישור חתימות

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

מר אילן זיטמן תפקיד מנהל
מר אילן זיטמן תפקיד יו"ר התאגיד

וכי כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות התאגיד, פי מסמך זה התקבל כדין.


מ.ד. 75008, עו"ד
חתימת עו"ד

22/6/17
תאריך

נספח ו'

תקנון התכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בש/181

שם התוכנית: אזור מגורים ותעסוקה משולב בית שמש

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: בית שמש

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>בש/181</u> הועדה המחוזית החלטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>1002</u> ביום <u>09.11.07</u> מינהל תכנון</p>	

דברי הסבר לתוכנית

האתר נמצא בשוליים המזרחיים של העיר רמת בית שמש, בין כביש 10 לכביש 6, במעבר בין המרקם הבנוי לבין השטח הפתוח. מצידה הצפוני נמצא אתר עתיקות מוכרז 'תל זנוח' שהיה מקום מיושב באופן אינטנסיבי בתקופה העתיקה. מצידה הדרומי כביש מס' 3 המהווה ציר כניסה ראשי מכיוון כביש 10.

תנאי האתר בעלי מגבלות רבות, אזורים רבים מוגדרים כאזורי גלישת קרקע ואסורים לבניה ואחרים מחייבים התייחסות מיחודת בביסוס הקרקע וניקוז מיוחד, ישנם שטחי ארכיאולוגיה לשימור והמלצה שלא לבנות מתחת לקו גובה 350 בשל אקלים חם.

האזור יורד לכיוון מזרח בשיפועים של 10%-25%. האתר צופה לכיוון מזרח לשמורת מערת התאומים ונצפה מכביש 10 לעיר רמת בית שמש.

לנוכח חשיפת האתר לכל הכיוונים הושם דגש על בינוי המציג חזית עירונית מגובשת עם טיפוסי בניה המשתלבים בתנאי האתר ומדגישים את המבנה הטופוגרפי שלו. הבינוי מנצל את הטופוגרפיה על מנת לאפשר למספר מרבי של יחידות דיור מבטים וגינות הפונים אל הנוף ההררי או לגנים ציבוריים המהווים מוקדים ירוקים בתוך התכנית. התכנית מציעה אזור מגורים ותעסוקה משולב. בצפון מזרח, שכונת בנה ביתך המתחברת עם מרקם בנה ביתך שמעבר לכביש 6.

הצורך בתעסוקה מבוסס על סקר כלכלי חברתי בו נקבע כי יש ליצור מקומות תעסוקה בהיקף של עד כ-30,000 מ"ר, מותאם לצרכים של האוכלוסיה החדשה הצפויה במקום. מדובר בתעסוקה עבור עולים חדשים מארצות המערב כולל אמהות עובדות. סוג התעסוקה בעל אופי משרדי, כולל בתי תכנה, אלקטרוניקה גרפיקה וכו'.

אזור המגורים המרכזי, המכונה 'שכונת המשקפיים' מכיל שלושה טיפוסי בינוי עיקריים ברמות צפיפות שונות. הבינוי עובר באופן הדרגתי מרמת צפיפות נמוכה בשולי השכונה לצפיפות גבוהה במוקדים: בשולי השכונה, אשכולות של יחידות דו משפחתיות צמודות קרקע. ובמוקדים מבני H המדורגים לשני הכיוונים, סביב גינות ציבוריות. בנוסף שני מבנים מדורגים בתוספת מגדל של 7 קומות כהדגשה לחלל העירוני. רצועת מבנים מדורגים מלווה את הטופוגרפיה והכבישים מצפון לדרום.

מערכת השטחים הפתוחים מבוססת על טיילת בטופוגרפיה מתונה, להולכי רגל ולרוכבי אופניים, לאורכה שזורים גנים ציבוריים בגדלים שונים. מערכת הדרכים מבוססת על הנחיות המשרד בנושא. החניה הנדרשת עפ"י תקן מתוכננת בתחום המגרשים. בנוסף מתוכננים מקומות חניה לאורך הכבישים בשילוב טיפול נופי. מוסדות הצבור לרבות ביי"ס מתנ"ס גני ילדים ובתי כנסת, מרוכזים בדפנות הוואדי שבין שתי "עדשות המשקפיים". דפנות ביה"ס והמבנה המסחרי מגדירים כיכר עירונית על עמוד השידרה של השכונה. התכנית קובעת הוראות מפורטות בדבר צורת הבניינים, חומרי הבניה, טיפול נופי ואופן שילוב מערכות תשתית.

בתכנית משולב אזור עבור גן טכנולוגי האמור ליצור מקומות תעסוקה ברמה גבוהה לתושבי בית שמש. כמו כן נקבעו מגרשים המיועדים למגוון שירותים עירוניים לרבות תחנת מגן דוד אדום, מכבי-אש, תחנת משטרה, בזק ומחסני העירייה. ליד כביש מספר 10 נקבע חניון לרכב כבד, מסוף אוטובוסים ותחנת תידלוק, במטרה להוציא רכב זה מתוך שכונות המגורים בעיר.

על רקע תנאי האתר הקשים ודרישות הפרוגרמה המורכבות מוצעת תכנית לאזור מגורים תעסוקה משולב עם מגוון שימושים ומגוון טיפוסי בנייה כך שצורת העמדתם יוצרת איכויות מגורים ברמה גבוהה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי ההסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

אזור מגורים ותעסוקה משולב בית שמש	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
בש/181	מספר התוכנית	
859.760 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
23.04.2012	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן ועדה מחוזית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ל.ר.	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינטה נק' מרכזית
X=200500 Y=624500

1.5.2 תיאור מקום בית שמש, בין כביש 10 ו-6 בשוליים הדרום מזרחיים של העיר.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית בית שמש בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית בית שמש יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34269	מוסדר	חלק מהגוש		2
34270	מוסדר	חלק מהגוש		3
34273	מוסדר	חלק מהגוש		2
34291	מוסדר	חלק מהגוש		15, 8, 3, 2, 1
34292	מוסדר	חלק מהגוש	9, 11, 15, 17, 21, 24	18, 25
34296	מוסדר	חלק מהגוש	32, 29	30, 27, 8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7.5	7.5

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7.5	7.5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מטה יהודה.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בש/200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית בש/200 ממשיכות לחול.	4371	16.01.1996
מי/במ/836	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית בש/200 ממשיכות לחול.	4315	22.06.1995
תמ"א 22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.		
תמ"א 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.		
מי/200	שינוי	תכנית זו משנה רק את רדיוס תחום ההשפעה של המחצבה, וכל יתר ההוראות בתכנית מי/200 ממשיכות לחול.	2578	15.11.1979

1.7 מסמכי התוכנית -

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	51	-	23.4.12	הרי ברנד	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:2500	-	1	9.3.12	הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ	ועדה מחוזית	
נספח 1א תכנית בינוי ופיתוח	מנחה	1:1250	-	1	19.04.12	הרי ברנד + צורנמל טורנר	ועדה מחוזית	
נספח 1ב כינוי ופיתוח: בנה ביתך, תעסוקה ושירותים מוניציפאליים	מנחה	1:500	-	1	10.11.11	הרי ברנד + צורנמל טורנר	ועדה מחוזית	
נספח 1ג כינוי ופיתוח: שכונת מגורים	מנחה	1:500	-	1	19.04.12	הרי ברנד + צורנמל טורנר	ועדה מחוזית	
נספח 1ד חתכים 1-8	מנחה	1:500	-	1	18.04.12	צורנמל טורנר	ועדה מחוזית	
נספח 1ה חתכים 9-18	מנחה	1:500	-	1	10.11.11	צורנמל טורנר	ועדה מחוזית	
נספח 1ו חתכים 23-26	מנחה	1:500	-	1	10.11.11	צורנמל טורנר	ועדה מחוזית	
נספח 1ז חתכים 20, 21, 22, 24, 27, 28	מנחה	1:500	-	1	18.04.12	צורנמל טורנר	ועדה מחוזית	
נספח 1ח חתכים 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50	מנחה	1:500	-	1	10.11.11	צורנמל טורנר	ועדה מחוזית	
נספח 1ט חתכים בשצ"פ	מנחה	1:100	-	1	10.11.11	צורנמל טורנר	ועדה מחוזית	
נספח 1י חתכים דרך מבנה ציבור	מנחה	1:100	-	1	10.11.11	צורנמל טורנר	ועדה מחוזית	
נספח 1יא חתכים דרך מבנה ציבור	מנחה	1:100	-	1	10.11.11	צורנמל טורנר	ועדה מחוזית	

	ועדה מחוזית	צורנמל טורנר	10.11.11	1	-	1:100	מנחה	נספח 1 התכנים דרך מבנה ציבור
	ועדה מחוזית	דוד מרגלית	19.04.12	1	-	1:1250	מנחה	נספח 2 תנועה
	ועדה מחוזית	חגם	23.4.12	1	-	1:2500	תשריט אגני ניקוז- מנחה	נספח 3 ניקוז וביוסוס
02.2010			-	27	-	-	חוברת ניהול ושימור מי נגר- מנחה	
16.11.10		-	13	-	-	דפי ביטוס- מנחה		
	ועדה מחוזית	יאיר גרינוולד	10.11.11	1	-	1:2500	מנחה	נספח 4 איחוד וחלוקה
	ועדה מחוזית	אברהם בלאו	23.4.12	1	-	1:1000	מנחה	נספח 5 כיוו
	ועדה מחוזית	הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ	10.11.11	1	-	1:2500	מנחה	נספח 6 גושים וחלקות
	ועדה מחוזית	צורנמל טורנר	10.11.11	1	-	1:1250	מנחה	נספח 7 תכנית סימון עצים
	ועדה מחוזית	הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ	19.04.12	-	27	1:1250 1:500	מנחה	נספח 8 תדריך תכנון הכולל פרטי בינוי וטיפוסי בניינים
	ועדה מחוזית	צורנמל טורנר	08.2009	-	18	-	מנחה	נספח 9 תדריך פיתוח
	ועדה מחוזית	יוזמות-תכנון ונייהול סביבתי בע"מ	23.4.12	-	38	-	מנחה	נספח 10 נספח סביבתי
	ועדה מחוזית		23.4.12	-	37	-	מנחה	נספח 11 היבטים אקוסטיים
	ועדה מחוזית	יוזמות-תכנון ונייהול סביבתי בע"מ	01.2010	-	39	-	מהיב	נספח 12 חוויד סביבתי הידרולוגית

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית

1.8.1

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מ.ז.	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	איילון ברנרד			משרד הבנייה והשיכון, מחוז ירושלים		רח הלל 23, י-ם 94581	02.6291141			

יזם כפועל

1.8.2

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מ.ז.	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	איילון ברנרד			משרד הבנייה והשיכון, מחוז ירושלים		רח הלל 23, י-ם 94581	02.6291141			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל ירושלים		בן יהודה 34, י-ם 94583	02.6254121			
בעלים			עיריית בית שמש		מרכז מסחרי ת.ד. 5 בית שמש	02.9900763			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	נייד	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל הרי ברנד	06952351	5732			בית קליפורניה, ינאל אלון 120, ת"א 62009	03.6960601		03.6960431	harry@brandarchitects.co.il
מודד	יאיר גרינולד		545			קרני שומרון 44855	09.7929139		09.7929226	grenvald@netvision.net.il
מתכנ תנועה	דוד טרגנית	016436834				החיים 84 ירושלים	02.5824719		02.5824973	dmargDO@zahav.net.il
אדריכל נוף	נודית צורנבל, צורנבל-טורנד, אדריכלות טף	024142820	88539			מנחם בגין 14 תל אביב	03.5273632		03.5273617	office@tstr.co.il
מתכנ כבישים	חיים גרוסמן					דב מרידמן 11 ריי	03.7524546		03.7523308	danhaim1@netvision.net.il
יועץ סביבתי	מהנדס יוסי קליק	031187768	27912	יזמות למען הסביבה בע"מ		הרכבת 28 ת"א	077-3508001	054.4824620	077-3508003	yossie@yozmot-sviva.com
יועץ ניקוז	מהנדס תיעת ברב			חגם		טירת הכרמל	04.8509593		04.8509596	hagit@hgm-eng.co.il
יועץ ביוג	מהנדס אברהם בלאו					העיריית 7, נלה, י-ם	02.6769284		02.6763081	a_bla@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפירוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמה ופיתוח של שכונות מגורים חדשות, אזור מלונאות ונופש, אזור תעסוקה, אזור שירותי חירום והצלה, שטח למסחר, מוסדות ציבור וקהילה, תרבות ופנאי ופיתוח שטח להקמת תחנת תדלוק ושירותי דרך.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי ייעוד שטח מאזור לתכנון בעתיד ליעודים: מגורים א', מגורים ב', דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לבריאות, מבנים ומוסדות ציבור לדת, מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה, מלונאות, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, יער, מרכז תחבורה, דרך מאושרת, דרך מוצעת, שביל, חניון, תחנת תדלוק, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים.

2.2.2 קביעת הוראות לעניין פיתוח שטח התכנית והבינוי בו בהתאם לתשריט ולנספחים ובין היתר:

- (1) קביעת אופי המבנים, שטחי בניה מרביים, מספר קומות מרבי, מספר יחידות דיור מרבי לכל תא שטח ו/או מתחם.
- (2) טיפול בשטחי התכנית שאינם מבונים.
- (3) קביעת הוראות לניקוז וביסוס.

2.2.3 קביעת הוראות בדבר:

- (1) התווית דרכים חדשות.
- (2) פתרונות לתנועה וחניה.
- (3) פיתוח השטח וטיפול נופי.

2.2.4 איחוד וחלוקה מחדש.

2.2.5 קביעת מס' יחידות דיור נדרשות.

2.2.6 קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.7 קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

2.2.8 קביעת הוראות למתן היתרי בניה והיתרי איכלוס.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

859.760

סה"כ שטח התוכנית - דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		+53,780	53,780+	0	מ"ר	מגורים
		+469	+469	0	מס' יחיד	
		+24,000	24,000+	0	מ"ר	מגורים מיוחד ✓
		+240-כ	+240-כ	0	חדרים	
		+1,000	1,000+	0	מ"ר	מסחר ✓
		+30,000	30,000+	0	מ"ר	תעסוקה ✓
		+68,000	68,000+	0	מ"ר	מבני ציבור
כ-50 מ"ר ברוטו לחדר		+450-כ	+450-כ	0	חדרים	תיירות / מלונאות ✓
		+23,560	23,560+	0	מ"ר	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

מסדרון תשתיות	עץ/ עצים לשימור	עץ/ עצים לעקירה	עץ/ עצים להעתקה	תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
				א' אנסנה	החנת השנאה	עתיקות	גבול מגבלות בניה מסיבות גיאולוגיות	גבול הנחיות מיוחדות לניקוז ותת קרקעי		
		103,104	79,106 148,151 205				116,123,149,151 202,203,205	75,77-83,90-97,113- 123,135- 140,148,149,151,200- 208	70-97,100-107,109- 123,135-140,143- 146,148-149,151,200- 208	מגורים א'
							306	300-314	300-314	מגורים ב'
			402				400,401	400-402	400-402	תעסוקה
							1100	1100	1100	מסחר
							601,700,701,704	600,601,700,701,702, 704	601,700-702,704	מבנים ומוסדות ציבור
							600	600	600	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
									1400	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
			700				400,700,701,704	400,501,601,700 701,704	400,500-501,700,701 704,	מבנים ומוסדות ציבור לדת
							1501	1500,1501	1500-1501	מבנים ומוסדות ציבור לחירום והצלה
								901	901	מלונאות (אכסון מלונאי)
							902	902	902	דיוור מיוחד ותיירות
	23,32		17,23,34	44	21,23 42	32,23	14,21,23,24,32 34,39,42,43,44 55,56	23-25,27,29,32,34 36,42-43,54-56	14,15,17-19,21- 25,27,29,32,34,36- 39,42-44,54-56	שטח ציבורי פתוח
								800	800	ספורט ונופש
1700	1700, 1702	1702,1704	1702 1703				1700-1704 1706-1707	1700-1704 1706-1707	1707,1706,1700-1704	יער

מסדרון תשתיות	ע"ר/ ע"מ לע"מ	ע"ר/ ע"מ לע"מ	ע"ר/ ע"מ לע"מ	תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				אנטנה	תחנת השנאה	עתיקות	גבול הנחיות מיוחדות לניקוז תת קרקעי		
							1900-1902	1900-1902	דרך מאושרת
		2000	2000				2,2000,2001	2,2000-2001	דרך מוצעת
			99				99	99	שביל
								1202	חניון
							1600	1600	תחנת תדלוק
								1201	מרכז תחבורה
1705							1705	1705	שמורת נוף (ע"פ תמ"א 8)
	2011	2010, 2013	2012, 2013				2010-2013	2010-2013	יער נטע אדם קיים (ע"פ תמ"א 22)
	3000	3000	3000				3000,3001	3000,3001	יעוד עמ"י תכנית מאושרת אחרת
							1000	1000	מתקנים הנדסיים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההודאות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1:1	שימושים	
א.	מגורים.	
ב.	מרפאות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.	
4.1:2	הוראות	
א.	שימושים שאינם למגורים	שימושים שאינם למגורים יותרו בקומת הקרקע בלבד, ובתנאי שלא יהיה בכך כדי להפחית מסך יח"ד בתא שטח. שימושים אלו מותרים רק כאשר יש אפשרות של גישה ישירה לדירה ללא שימוש בחדר המדרגות המשותף, ובכפוף לבקשה ומתן שימוש חורג ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק.
ב.	הוראות בינוי לטיפוס מגורים "בנה ביתך" (תאי שטח 70-146)	<p>1. חניה: ניתן למקם מקומות חניה בגבול תא השטח (קו 0) ולאפשר קירוי בהיקף של 15 מ"ר לכל מקום חניה. יותר שימוש בגג החניון כאשר מפלסו המשכי למפלס הכניסה הקובעת של המבנה, ובתנאי שגובה קיר הפיתוח בקו תא השטח לא יעלה על 2.5 מטר.</p> <p>2. מחסן: יהיה בתחום קו הבינוי.</p> <p>3. חומרי גמר: המעקות יהיו שבכה שקופה, קירות הפיתוח יהיו מאבן כמפורט בנספח 9. חזיתות המבנים יחופו מכל צדדיהם באבן טבעית מלבנית.</p> <p>4. פרגולה מקונסטרוקציה קלה.</p> <p>5. בתאי שטח 100, 101, 102 יהיו יחידות דיור נגישות.</p> <p>6. תאי שטח למגורים א' שלהם קו בנין 0 יהיו עבור יח"ד דו-משפחתיות ויחולו עליהם ההוראות להלן:</p> <p>6.1 קיר משותף – לכל אחת מיחידות הדו משפחתיות יהיה קיר משותף ללא פתחים בגבול בין מגרשי המשנה למעט במקומות שמבוקש להרחיק את המבנה מהקיר המשותף שם יידרש מרחק מינימאלי של 2.7 מ'.</p> <p>6.2 סגנון בניה אחיד בבית דו-משפחתי – הבקשה להיתר בניה תוגש בתכנית אחת עבור שתי יחידות הדיור הצמודות במגרש, תוך תיאום תכנוני וסגנוני בין יחידות הדיור. במידה ומסיבות מיוחדות תוגש בשלב ראשון בקשה להיתר בניה רק ליח"ד אחת, הרי כאשר תוגש בהמשך בקשה להיתר עבור יחידת הדיור הצמודה, הראשון שמגיש קובע את כללי העיצוב, השני יצטרך להתאים את עצמו לעיצוב זה והבקשה תהיה ערוכה באופן שסגנון המבנה החדש ידמה ככל האפשר למבנה הקיים באישור מהנדס הוועדה.</p> <p>6.3 מערכות תשתית – כל מערכות התשתיות הציבוריות יתוכננו ויבוצעו בפועל בדרכים ובמדרכות. לעת חיבור המגרש אל מערכות התשתיות הציבוריות, יש לאפשר העברת מערכות (מים, ביוב, חשמל בזק וטל"כ – טלוויזיה בכבלים וכדו') בתוך מגרשי המשנה עד לנקודות חיבור התשתיות בתחום המגרש אל מערכות התשתיות הציבוריות. ההתחברויות למערכות ציבוריות תהיינה בנקודות המסומנות בתכנית תאום מערכות המצורפות למסמכי המכרז.</p> <p>6.4 פילרים – תותר העמדת פילרים בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>6.5 במידה ומסיבות מיוחדות תוגש בשלב ראשון בקשה להיתר בניה רק ליח"ד אחת במגרש משנה אחד, יחויב בעל ההיתר הראשון או הבונה הראשון לבצע בפועל את מעבר התשתיות הנדרשות עד למגרש המשנה הצמוד אליו ולבצע את התשתיות בשטח המגרש המשנה הצמוד מחוץ לקוי הבינוי.</p>
ג.	טיפוס מגורים C	מס' יח"ד מקסימלי בתא שטח יהיה 12 יח"ד. בתאי שטח 148-149 יהיו יחידות דיור נגישות.

<p>הוראות בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> מפלסי הבניה בתא השטח יהיו מדורגים בשלושה מפלסים עיקריים, כאשר פני המפלס הנמוך לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס קרקע טבעית לכיוון יעוד הקרקע "שביל". הקשר בין מפלסי הפיתוח יעשה באמצעות מעלית ומדרגות בפיתוח. טיפוסי הבניה יכללו מרתף ושני מפלסי מגורים. חניה: א. מס' מקומות החניה יהיה ע"פ התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. ב. יותר קירוי מקומות החניה בקונסטרוקציה וקירוי קל. ג. תאי פינו אשפה ופילרים של הח"י ישולבו בחניון עם גישה ישירה מהכביש. פיתוח נופי: קירות הפיתוח יבוצעו לפי פרטי הפיתוח שבנספח 9 וכמפורט בסעיף 6.4. מרתף: קומת המרתף לא תבלוט יותר מ- 1.2 מ' מעל פני הקרקע הסופית הגובלת, כאשר המרתף לא חורג מקווי תכנית הבניין. עיצוב אדריכלי: חומרי הבניין, פרגולות, גגות ומתקנים על הגגות יהיו כמפורט בסעיף 6.3. 		
<ol style="list-style-type: none"> במבנים הקרובים לכבישים 3, 6, 9, 10 יותקנו חלונות ודלתות הזזה או ציר בבידוד אקוסטי (Sound transmission class) של $STC=25$ dB לפחות, ויותקנו מזגנים. במידה ויתגלו קולטי רעש נוספים לאלה, המתוארים בתסקיר ההשפעה על הסביבה, תתוכנן לקולטים אלה אותה חבילה לטיפול דירתי. 	הגנה אקוסטית	ד.

4.2 שם ייעוד: מגורים ב'		4.2
4.2.1 שימושים		
א. מגורים		
ב. מתקני עזר לשימוש הבית כגון מחסן דיירים משותף, חדר פעילות משותף, חדרי גז, חדרי חשמל, חדר אשפה וכו'.		
4.2.2 הוראות		
א. שימושים שאינם למגורים יותרו בקומת החניה בלבד, למעט מתקנים טכניים על הגג העליון.		
<ol style="list-style-type: none"> מס' יח"ד מקסימלי בתא שטח יהיה 8 יח"ד. טיפוס הבניה יכלול קומת חניה ומעליה לפחות שלושה מפלסי מגורים מדורגים בכיוון הטופוגרפיה. בתא שטח 203 יהיו יחידות דיור נגישות. 	טיפוס A1 תאי שטח מס' 203	טיפוס בניה A
<ol style="list-style-type: none"> מס. יח"ד מקסימלי בתא שטח יהיה 18 יח"ד. טיפוס הבניה יכלול קומת חניה, לפחות שלושה מפלסי מגורים מדורגים במקביל לטופוגרפיה, ומעליהם בניין בן 5 קומות. 	טיפוס בניה A2 תאי שטח מס' 300,301,313,314	
<ol style="list-style-type: none"> מס' יח"ד מקסימלי בתא שטח יהיה 10 יח"ד. טיפוס הבניה יכלול קומת חניון עם מפלסי מגורים מדורגים מעליו ומתחתיו. 	טיפוס A3 תא שטח מס' 200	
<ol style="list-style-type: none"> מס' יח"ד מקסימלי בתא שטח יהיה 12 יח"ד. טיפוס הבניה יכלול קומת חניון עם מפלסי מגורים מדורגים מעליה ומתחתיה. 	טיפוס A3 תאי שטח מס' 201,202	

		טיפוס A4 תאי שטח מס' 204-205,206-208	1. מס' יח"ד מקסימלי בתא שטח יהיה 10 יח"ד. 2. טיפוס הבניה יכלול קומת חניה ומעליה לפחות ארבעה מפלסי מגורים מדורגים בכיוון הטופוגרפיה.
	טיפוס בניה B	טיפוס בניה B1 תאי שטח מס' 304-306,309-311	1. מס. יח"ד מקסימלי בתא שטח יהיה 18 יח"ד. 2. הבניה תהיה בעלת מפלסים מדורגים ל 2 כיוונים. 3. בכיוון הגן יותר לבנות עד 4 קומות, במופע מדורג של מינימום שני מפלסים. 4. בכיוון הכביש הטבעתי יותר לבנות עד 5 קומות, במופע מדורג של מינימום 3 מפלסים. 5. בתאי שטח 300, 304 יהיו יחידות דיור נגישות.
		טיפוס בניה B2 תאי שטח מס' 302, 307, 308, 312	1. מס. יח"ד מקסימלי בתא שטח יהיה 20 יח"ד. 2. הבניה תהיה בעלת מפלסים מדורגים ל 2 כיוונים. 3. בכיוון הגן הפנימי יותר לבנות עד 4 קומות, במופע מדורג של מינימום שני מפלסים. 4. בכיוון הכביש הטבעתי יותר לבנות עד 5 קומות, במופע מדורג של מינימום 3 מפלסים. 5. מספר קומות מירבי יהיה 5 מעל קומת חניה.
ג.	הוראות בינוי		1. טיפוס המגורים יהיה בעל מופע מדורג בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו החזית העיקרית. שטחי הגגות ישמשו כמרפסות גג לא מקורות. 2. קומת החניה: א. יותר לאחד מרתפים ו/או רמפות כניסה/יציאה למגרשים בתנאי שתירשם זיקת הנאה למעבר בהתאם. ב. תותר הקמת מרתף חניה עד קו תא השטח. ג. כדי לאפשר נטיעת עצים על תקרת המרתף, יובטח עומק לבית גידול של 1 מ'. ד. החניה תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.
ד.	הגנה אקוסטית		1. במבנים הקרובים לכבישים 3, 6, 9, 10 יותקנו חלונות ודלתות הזזה או ציר בבידוד אקוסטי (Sound transmission class) של $STC=25$ dB לפחות, ויותקנו מזגנים. 2. במידה ויתגלו קולטי רעש נוספים לאלה, המתוארים בתסקיר ההשפעה על הסביבה, תתוכנן לקולטים אלה אותה חבילה לטיפול דירתי.

4.3 שם ייעוד: דיור מיוחד ותיירות	
4.3.1	שימושים
א.	בית גיל הזהב (בית אבות), דיור מוגן, בית הארחה, חנות ובית קפה בהיקף של עד 500 מ"ר.
4.3.2	הוראות
א.	הוראות בינוי
ב.	חומרי גמר
ג.	הגנה אקוסטית
ד.	חומרים מסוכנים

4.4	שם ייעוד: מסחר
4.4.1	שימושים
א.	מסחר, משרדים, מרפאות, בית קפה, מכולת או מזנון.
4.4.2	הוראות
א.	היתר הבניה יכלול פתרון פריקה וטעינה בתחום תא השטח, מוצנע לחלוטין מהרחוב ובהתאם להנחיות מחלקת התנועה ואגף התברואה בעירייה.

4.5	שם ייעוד: מלונאות (אכסון מלונאי)
4.5.1	שימושים
א.	מלונאות, לרבות בית הארחה, בית הארחה לילדות, בית גיל הזהב.
4.5.2	הוראות
א.	שימוש מחייב השימוש של בית הארחה לילדות הנו שימוש מחייב. היתר הבניה בתא שטח מס. 901 יכלול שימוש זה.
ב.	הוראות בניוי הבניה תהיה בעלת אופי כפרי, תוך דירוג במקביל לטופוגרפיה, כאשר מספר הקומות האנכיות לא יעלה על 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת העליונה.
ג.	חומרי גמר ניתן יהיה לשלב חומרי גמר נוספים על האמור בסעיף 6.3 "עיצוב אדריכלי" והכל על פי שיקול מהנדס העיר.
ד.	הגנה אקוסטית 1. המלונות יתוכננו לפי דרישות של מנהל הפיתוח במשרד התיירות, שהוגדרו במסמך "תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתחמי אכסון תיירות". התכנון יתייחס למקורות רעש הנמצאים בסביבה, כולל כבישים, וגם לרעש הנגרם ממערכות מכאניות שיותקנו במלונות עצמם. 2. מערכות מכאניות במלונות יתוכננו בהתאם לדרישות של "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990".

4.6	שם ייעוד: תעסוקה
4.6.1	שימושים
א.	תעשיות מדע נקיות ללא שימוש בחומרים כימיים, בתי תוכנה ומשרדים, מרכז שירותים, מסעדות, בנקים, דואר, מעון יום, בית כנסת, חדרי שנאים, מרפאות וחדרי כושר. יותר מסחר נלווה בהיקף 5% משטחי הבניה המותרים.
ב.	מתקן הנדסי
ג.	חניה תת קרקעית
ד.	בתא שטח מס. 400 יתאפשר גם שימוש של בית כנסת.
ה.	חדר בוק ותקשורת
4.6.2	הוראות
א.	שימושים אסורים 1. לא יותרו השימושים הבאים: תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית והאחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה, מפעלי מתכת וציפויים, בתי מטבחים ומשטות, מפעל לעיבוד פסדים, מפעל לטיפול בפסולת מוצקה למעט מפעלי מיחזור מסוימים, מפעל לעיבוד אבן והכנת בטון, מפעל להכנת אספלט וביטומן, מפעל לייצור חומרי נפץ, טחנות קמח תבואות ודגנים. 2. לא תותר כניסה של מפעלי תעשייה שאינם עומדים בתקני המשרד להגנת הסביבה בכל האמור לקרבה לאזורי מגורים. 3. לא תותר תעשייה מזהמת.
ב.	הוראות בניוי הבניה תהיה תוך דירוג במקביל לטופוגרפיה.
ג.	תנאי להיתר בניה תנאי להיתר בניה יהא אישור מחלקת איכות הסביבה להפעלה של עיסוקים ושימושים באזור זה.
ד.	חומרי גמר ניתן יהיה לשלב חומרי גמר נוספים על האמור בסעיף 6.3 "עיצוב אדריכלי" והכל על פי שיקול מהנדס העיר.

<p>1. מפעלים, מבני משרדים ושימושים אחרים יתוכננו בהתחשב בדרישות "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990" לעניין הרעש הסביבתי, הנגרם מהם.</p> <p>2. מעון היום באזור התעסוקה יתוכנן בהתחשב בדרישות "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990".</p>	הגנה אקוסטית	ה.
<p>1. כמויות וסוגי חומרים מסוכנים לא יעברו את מגבלת מעגל הסיכון בתרחיש ייחוס של IDLH=250 מ'.</p> <p>כמויות וסוגי החומרים המסוכנים יקבעו לפי המסמך העדכני של המשרד להגנת הסביבה בדבר מרווחי בטיחות לפי: חוזר מנכ"ל מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים שפורסם ביום: 12 יוני 2011 ונספחיו.</p> <p>2. למתחם לא יוכנסו חומרים מסוכנים רעילים במיוחד כמו ציאנידים, ארסין, פוספין ודומיהם. איגוד הערים לאיכות הסביבה "שורק" יגביל כמויות השימוש והאחסון של חומרים בהתאם לממדי הנזק הבאים: מעגל הרס שלא יגדל מעבר ל-250 מ', מעגל חום (כוויות) שלא יגדל מעבר ל-250 מ' ומעגל הרעלה (IDLH) שלא יגדל מעבר ל-250 מ' בזמן אירוע פיזור חומר רעיל או שריפה. תותר חריגה לשימוש ואחסון החומרים המסוכנים לעיל בהתאם להמלצות הערכת סיכונים שתוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה מחוז ירושלים.</p> <p>3. החומרים המסוכנים יאוחסנו על פי ההנחיות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. לא יאושר שימוש בגז כלור לחיטוי בריכות שחייה השימוש בהיפרכלוריד נוזלי בלבד.</p> <p>5. כל מפעל המבקש היתר בניה עליו להצהיר על שימוש בחומרים מסוכנים, כמוזכר לעיל, יעביר את הבקשה להיתר הבנייה ליחידה לאיכות הסביבה "שורק" אשר תכלול: פרטים על סוגי החומרים, סקר סיכונים כאמור לעיל, כמויות, אמצעי הובלה, שיטת אחסון, תכניות לחרום תיק מפעל ויקבל אישור מוקדם מהם.</p>	חומרים מסוכנים	ו.
<p>מזהמי האוויר יהיו לפי חוק האוויר הנקי ותקנות אוויר נקי ערכי איכות אוויר, (התשע"א) 2010.</p> <p>לפי הצורך יתבצעו סקרים נקודתיים כתנאי לקבלת היתר הבניה.</p>	איכות אוויר	ז.
<p>הנהלת אזור התעסוקה תפעיל מערך תחזוקה שיוודא תקינות צנרת איסוף והולכת שפכים במערכת הציבורית (בדיקה חזותית, מאזני מים, שפכים ועוד).</p>	מערכות ניטור	ח.
<p>אזור התעשייה ינוהל ע"י מינהלת מיוחדת.</p>	ניהול אזור התעסוקה	ט.
<p>החניה בתא שטח מס. 402 תהיה בצד המזרחי של המגרש בתחום מרווח הבניה של 17 מ'. החניה של תא שטח מס. 800 ממול תהיה מצידו המערבי. שני מגרשי החניה ישמשו את שני הייעודים הנ"ל במשותף.</p>	חניה	י.

4.7 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור		4.7
שימושים		
<p>תא שטח 702: מחסני עירייה.</p> <p>תאי שטח 700, 701, 702, 704, 601: שימושי חינוך, דת, מקוואות, תרבות וטיפת חלב.</p>	א.	4.7.1
הוראות		
<p>תותר הקמה של יותר ממבנה אחד בכל תא שטח. המרחק בין המבנים ייקבע בהיתר הבניה ובאישור מהנדס הוועדה.</p>	א.	4.7.2
<p>הבניה תהיה תוך דירוג במקביל לטופוגרפיה.</p>	ב.	
<p>כדי לנצל את מגרשים 601 ו-704, ייצוב המדרונות יוכל להיעשות ע"ח השצ"פ הסמוך.</p>	ג.	
<p>השימושים שנקבעו לתאי השטח 704, 701, 700, 601 הנם שימושים מחייבים, ויש להקימם בד בבד עם מימוש התכנית.</p>	ד.	

4.8	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחירום והצלה	
4.8.1	שימושים	
א.	שימושי חירום והצלה כגון כיבוי אש, משטרה וכיוצ"ב.	
4.8.2	הוראות	
א.	עירוב שימושים	יותר שימושים מעורבים באותו תא שטח, ובתנאי שהנם שימושים מותרים עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
ב.	הוראות בינוי	תותר הקמת 4 קומות ולא יותר מ-2 קומות מעל הכניסה הקובעת.
ג.	ריבוי מבנים	תותר הקמה של יותר ממבנה אחד בכל תא שטח. המרחק בין המבנים ייקבע בהיתר הבניה ובאישור מהנדס הוועדה.

4.9	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לדת	
4.9.1	שימושים	
א.	מוסדות דת כולל מקוואות.	
4.9.2	הוראות	
א.	עירוב שימושים	יותר שימושים מעורבים באותו תא שטח, ובתנאי שהנם שימושים מותרים עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
ב.	ריבוי מבנים	תותר הקמה של יותר ממבנה אחד בכל תא שטח. המרחק בין המבנים ייקבע בהיתר הבניה ובאישור מהנדס הוועדה.
ג.	מקוואות	שימוש "מקווה" הנו שימוש מחייב, ויש להקימו בד בבד עם הקמת מבני הציבור.

4.10	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	
4.10.1	שימושים	
א.	תחנת מגן דוד אדום.	
4.10.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	תותר הקמת 4 קומות ולא יותר מ-2 קומות מעל לכניסה הקובעת.

4.11	שם ייעוד: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.11.1	שימושים	
א.	בית ספר יסודי, גני ילדים, מתני"ס.	
ב.	גינון, עבודות פיתוח, מעבר תשתיות, שבילים ומעבר הולכי רגל, מקוואות.	
4.11.2	הוראות	
ב.	עירוב שימושים	יותר שימושים מעורבים באותו תא שטח, ובתנאי שהנם שימושים מותרים עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
ג.	שימושים מחייבים	השימושים למבני חינוך ותרבות שנקבעו לייעוד זה הנם שימושים מחייבים. היתרי הבניה שיוצאו לתאי שטח אלו יכללו את השימושים למבני חינוך ותרבות כקבוע בתכנית זו.
ד.	ריבוי מבנים	תותר הקמה של יותר ממבנה אחד בכל תא השטח. המרחק בין המבנים ייקבע בהיתר הבניה ובאישור מהנדס הוועדה.
ה.	איחוד מגרשים	יותר איחוד תאי שטח (מס. 600, 700, 701) בתשריט בסמכות ועדה מקומית.
ו.	שבילים ציבוריים	1. הפיתוח יכלול לפחות 2 שבילים המקשרים בין כבישי הטבעת מס. 12 ו-13 לבין תא שטח מס. 24 (שצ"פ). 2. התווית השבילים תעשה ככל הניתן בהמשך לשבילים הקיימים בתאי שטח מס. 22, 27. 3. תותר מעבר תשתיות בשבילים. 4. שילוב השבילים במגרש ייעשה באופן שיאפשר את השימוש בהם ללא צורך בכניסה לשטח המגודר של מבנה הציבור.

5. מיקומם הסופי של השבילים ייקבע בשלב התכנון המפורט ולעת הוצאת היתר בניה, והכל באישור מהנדס הועדה.		
המבנים יתפרסו על 3 מפלסים לפחות, כאשר המערביים ביותר יהיו במפלס הכיכר ובקו בניין 0 כלפיה. הבניה תהיה תוך דירוג במקביל לטופוגרפיה. לא יותרו יותר מ-2 קומות מעל הכניסה הקובעת העליונה.	הוראות בנייה	ז.
גבולות המגרשים הפונים ליעוד הקרקע "שביל" יהיו מדורגים עם קירות תומכים בגובה מקסימלי של 1.5 מ', והכל לפי נספח מספר 9 פרטי הפיתוח.	הוראות פיתוח	ח.

4.12 שם ייעוד: ספורט ונופש		
4.12.1 שימושים		
שימושי ספורט, חדרי כושר, אולמות התעמלות, בריכת שחיה מקורה.	א.	
מזנון, חנות לציוד ספורט כשימוש נילווח לשימושי הספורט והמתקנים שבהם, אולם אירועים, חדר אחות וכדומה.	ב.	
מלתחות, מנהלה, מחסנים לציוד ספורט, מועדון ספורט, פרגולות ומתקני צל.	ג.	
מתקן הנדסי.	ד.	
4.12.2 הוראות		
תנאי למתן היתר	א.	תנאי למתן היתר בניה התחבורה בעת הגשת הבקשה להיתר.
חומרי גמר	ב.	ניתן יהיה לשלב חומרי גמר נוספים על האמור בסעיף 6.3 "עיצוב אדריכלי" והכל על פי שיקול מהנדס העיר.
הגנה אקוסטית	ג.	1. אולם האירועים יהיה אולם סגור וימוקם בחלקו הצפון-מערבי של תא שטח 800. 2. מעטפת הבניין, כולל חלונות ודלתות חירום, תספק בידוד אקוסטי (Sound transmission class) של STC=30 dB לפחות. 3. דלת (דלתות) כניסה לאולם האירועים, למעט דלתות חירום, ימוקמו בחזית הצפונית של בניין האולם. 4. מערכות מכאניות של אולם האירועים יתוכננו בהתחשב בדרישות "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990". 5. חניה של אולם האירועים תמוקם מצפון לאולם האירועים. 6. מערכת ההגברה של הבריכה תופעל רק במקרה חירום. יאסר השימוש ברמקולים להשמעת הודעות ו/או פרסום. 7. יבוצע נספח אקוסטי בשלב תכנון מפורט 8. מיקום מגרשי ספורט ובריכת שחיה ימוקמו בחלקו הצפון מערבי של מגרש 800 בצמוד לאזור התעסוקה.

4.13 שם ייעוד: שצ"פ		
4.13.1 שימושים		
פינות ישיבה וצל, פינות משחק, גינות, עבודות פיתוח, מעבר תשתיות, מבני עזר קטנים (מרכזי חלוקת דואר וכיוצ"ב), תחנות שאיבה וטרנספורמציה, חדר בזק ותקשורת, מחסנים לציוד גינות המיועד לתחזוקת השצ"פ.	א.	
4.13.2 הוראות		
שטח אינטנסיבי	א.	1. תאי שטח מס' 15, 17, 18, 19, 21, 22, 23 (בחלקו), 24, 25, 27, 29, 32, 36, 54, 55, 56 מיועדים לשטח פתוח אינטנסיבי. 2. תכנון השטחים יכלול קירות, רחבות וכיכרות, מהלכי מדרגות ושבילים, גינות, עצים ומערכת השקיה, תאורה, מתקנים וריהוט רחוב, וכדומה.
שטח אקסטנסיבי	ב.	1. תאי שטח מס' 14, 23 (בחלקו), 34, 38, 39, 42, 43, 44 מיועדים לשטח פתוח אקסטנסיבי. 2. תכנון שטחים אלה יעשה במחשבה על דרישות תחזוקה מינימליות תוך שימוש בצמחיה עמידה וחסכנית במים ומיעוט אלמנטים.

השטח יעובד בשיפועי קרקע, קירות תומכים, גינון והשקייה.		
בתאי השטח עליהם מסומנים שטחי עתיקות קיימים ממצאים ארכיאולוגיים. תכנון השטחים הללו ייעשה בתשומת לב למצאים הארכיאולוגיים, בתיאם עם רשות העתיקות ובכפוף לאישורה.	שטחי עתיקות	ג.
1. מבנים המשמשים כתחנות שאיבה וטרנספורמציה, חדר בזק ותקשורת ומחסנים לציוד גינון יצופו באבן ומיקומם יקבע בתוך קיר תמך או שיפוע עולה, והכל על מנת להבטיח שילובם בפיתוח הנופי. 2. עם הגשת בקשה להיתר בניה יתואם התכנון המפורט של תחנות השנאים עם הח"י ויוגש לאישורה. 3. היקף זכויות הבניה המקסימלי לתחנת טרנספורמציה יהיה 60 מ"ר שטח עיקרי.	מבני תשתיות	ד.
1. שטחי השצ"פ יכול שישמשו במהלך הבניה כשטח להתארגנות לצרכי בניה, ריכוז עודפי עפר ו/או פסולת בניה או מיקום מתקן גריסה. 2. השימוש יותר לטובת בניה ופיתוח בתחום תכנית זו בלבד. השימוש יוגבל לתקופת הבניה בלבד, וזאת באופן שיבטיח את ביצוע והשלמת השצ"פ בטרם איכלוס יח"ד שבקרבתו.	שימוש במהלך תקופת הבניה	ה.
בין החניון ומרכז התחבורה לבין כביש מס. 10 תוקם ע"י יזם התכנית סוללה מגוננת לטובת הסתרת ניצפות הרכב החונה מכיוון הכביש.	תא שטח 39	ו.
בשטח זה מותר השימוש לצורך הרחבת זכות הדרך.	תאי שטח 54-56	ז.
1. בשטחי העתיקות כפי שסומנו בתשריט קיימים שרידים עתיקים צפופים ואין לשנות בהם את פני השטח ע"י בינוי, דרכים או כל צורה אחרת. 2. הגבולות הסופיים של שטחי שימור העתיקות ייקבעו לאחר ביצוע סקר ארכיאולוגי. שימושי הקרקע המותרים בהם ייקבעו בהתאם לממצאי הסקר ומסקנותיו. 3. בתחום שטחים אלו תותר התקנת מתקנים לרווחת ציבור המבקרים, והכל על סמך הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 ובתיאום עם רשות העתיקות. 4. ביצוע פעולות התחזוקה השוטפת של השרידים העתיקים יהיה באחריות בעל הקרקע ו/או המחזיק בה, והכל כפי שייקבע בהתאם להוראות החוק.	עתיקות	ח.

4.14 שם ייעוד: שביל		
4.14.1 שימושים		
א. גינון, פיתוח, מעבר כלי רכב לצורך תחזוקה בלבד.		
ב. קו ביוב תת קרקעי.		
4.14.2 הוראות		
א. יותר מעבר כלי רכב וזאת לצורך תחזוקת קו הביוב התת קרקעי העובר בשטח.		

4.15	שם ייעוד: יער	
4.15.1	שימושים	
א.	ייעוד ופיתוח, כולל דרכי יער ושבילי טיול.	
ב.	מחסנים לציוד תחזוקת היער.	
ג.	שטחי מחנאות וספורט, כולל חניה ושירותים ציבוריים.	
4.15.2	הוראות	
א.	עירום עודפי עפר	יתאפשר בתנאי תיאום עם קק"ל.
ב.	הוראות נוספות	יותר כל פעולות יערניות הדרושות לקיומו ופיתוחו של היער הקיים, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם. הנטיעות יהיו של יער רב מיני, מעורב ורב תכליתי המתבסס על רחבי עלים האופייניים לאזור.

4.16	שם ייעוד: יער נטע אדם קיים (ע"פ תמ"א 22)	
4.16.1	שימושים	
א.	ייעוד ופיתוח, כולל דרכי יער ושבילי טיול ועירום עודפי עפר.	
ב.	מחסנים לציוד תחזוקת היער.	
ג.	שטחי מחנאות וספורט, כולל חניה ושירותים ציבוריים.	
4.16.2	הוראות	
א.	הוראות פיתוח	על שטח יער חלות הוראות תמ"א/22
ב.	עירום עודפי עפר	יתאפשר בתנאי תיאום עם קק"ל.

4.17	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.17.1	שימושים	
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.	
4.17.2	הוראות	

4.18	שם ייעוד: דרך מוצעת	
4.18.1	שימושים	
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.	
4.18.2	הוראות	
א.	נספחי תנועה	נספח התנועה הנם מנחים בלבד, וייתכן שינוי בתנוחה ובמפלסים בעת עריכת התכנון המפורט.
ב.	מבנה דרך	מבנה הדרך ייקבע ע"י מהנדס כבישים ויועץ קרקע לעת הכנת תכנון מפורט.
ג.	פרטי ריצוף	סוג ודוגמת הריצוף יקבע ע"י אדריכל הנוף בתיאום עם אדריכל הבינוי, והכל לעת עריכת תכנון מפורט. הפסקות בריצוף יתוכננו בהתאם לנטיעות שלאורך הדרך.
ד.	ניקוז	ניקוז הדרכים ייעשה ע"י צנרת תת קרקעית, שתחובר ותתואם עם מערכת הניקוז הכללית באזור.
ה.	קירות תומכים	1. ייצוב המדרונות של הדרכים יעשה ע"י קירות תומכים, או סוללות עפר מגוננות באישור מהנדס העיר ובתנאי שגובהן לא יעלה על 2.3 מ'. 2. במקרים בהם קיים הפרש גובה גדול מכך, ייבנו הקירות באופן מדורג כאשר גובה כל מדרגה לא יעלה על 2.3 מ', ובין המדרגות יפרידו רצועות גינון ברוחב 1 מ'. 3. יאסר שימוש במסלעות לתמיכת הפרשי הגבהים. 4. פני הקירות הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים יצופו באבן טבעית מסוג חאמי, מרובעת ומסותתת, עם קופינג מאבן חאמי מלאה.

		5. קירות תומכים לאורך דרכים יהיו על חשבון שטח המגרשים הגובלים. 6. תכנית לייצוב נוף תיערך ע"י אדריכל נוף מורשה.
1.	נטיעות	לאורך הדרכים תבוצענה נטיעות של עצים משני צידי הדרך, כל 8 מ'. הנטיעות ימוקמו בשני טורים: לאורך מפרצי החניה, בתוך ערוגה, ובצמוד לגבול מגרש הבינוי בהתאם לנספח מספר 11 ו-12. הנטיעות יתואמו עם מהנדסי התנועה, כבישים, חשמל, מים, ביוב ותקשורת.
2.	הוראות פיתוח לטיילת	לאורך הדופן המזרחית של דרך מס. 9 ודרך מס. 11 תתוכנן טיילת כמדרכה ברוחב מינימלי של 7 מ'. הטיילת תכלול שדרה כפולה של עצים, צירי תנועה להולכי רגל ורוכבי אופניים וריהוט גן.
3.	מקומות חניה בתחום הדרך הציבורית	לאורך המדרכות הציבוריות הגובלות עם תא שטח מיעוד ובו מוסדות ציבור יוקצו לפחות 10 מקומות חניה לצורך העלאת/הורדת תלמידים.

4.19	שם ייעוד: חניון	
4.19.1	שימושים	
	חניון לרכב כבד, כולל ביתן שומר, משרד ומחסן לצורך תחזוקה.	
4.19.2	הוראות	

4.20	שם ייעוד: מרכז תחבורה	
4.20.1	שימושים	
א.	חניון לרכב, כולל ביתן שומר, משרד ומחסן לצורך תחזוקה.	
4.20.2	הוראות	
א.		

4.21	שם ייעוד: תחנת תדלוק	
4.21.1	שימושים	
א.	תחנת תדלוק דרגה ב' עפ"י תמא 4/18.	
ב.	ביתן שומר, שער כניסה, משרד ומחסן לתחזוקת המקום.	
ג.	חנות נוחות לשרותים נלווים, שירותים ומסעדה בכפוף להוראות להלן.	
4.21.2	הוראות	
א.	כניסות ויציאות לתחנת התדלוק יבוצעו בהתאם למופיע בתשריט, והכל בכפוף לתכנית מפורטת להסדרי תנועה שתאושר ע"י רשות התמרון המוסמכת וזאת כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה.	
ב.	תנאים להוצאת היתר בניה	1. מתן היתר בניה וסלילה מותנה באישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד התחבורה. 2. תכנית הבקשה להיתר תוגש בקני"מ 1:250 או 1:500 ותכלול פתרונות לטיפול בשפכים ואספקת מי שתיה, ואמצעים לזיהום מי תהום, והכל בהתאם לתמ"א 18. 3. היתר הבניה יכלול גם את השטח הנמצא בין תחנת הדלק לכביש מס. 10 ואשר כלול בתא שטח מס. 39, ויציע לגביו פתרון פיתוח.
ג.		הקמת חנות נוחות, שירותים ומסעדה מותנת בהסדרת חניה בהתאם ובנקיטת אמצעים למניעת מטרדי רעש וריח, זיהום קרקע ומים, ועמידה בתנאי הגנת הסביבה לתחנות דלק חדשות, והכל באישור משרד הבריאות.
ד.	גפ"מ	יאסר מתן שירות גפ"מ.
ה.		1. תחנות דלק ומתקני תדלוק יוקמו על פי ההנחיות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה. 2. מיכלי דלק/סולר/נפט/שמנים (שמני מדחסים, שמנים

הידראוליים) עיליים יוצבו בתוך מאצרה אטומה בפני חלחול פחמימנים ובנפח של 110% לפחות מנפח המכל הגדול ביותר המאוכסן בתוכה. המאצרות יוגנו מפני גשם ושיטפונות (קירוי, הגבהה). 3. אזורי איחסון הדלקים יצוידו באמצעי ספיגה לדלק/שמן.		
---	--	--

4.22 שם ייעוד: מתקנים הנדסיים		
4.22.1 שימושים		
א.	תחמ"ש חצי פתוחה.	
ב.	תחנות שאיבה, חדרי שנאים כמסומן ע"י סמל בתשריט.	
4.22.2 הוראות		
א.	מפלס ה- 00 של המגרש של התחמ"ש ייקבע על 336.0.	מפלס 00
ב.	הדופן המערבית תלווה במערך של 3 קירות, הצפונית ב-2 קירות והדרומית בקיר אחד תוך שמירה על מגבלת הגובה (2.3 מ'). הקירות הראשונים ימוקמו לא על קו המגרש, אלא כ-2 מ' לפחות לתוך המגרש, על מנת לאפשר המשך פיתוח נופי אקסטנסיבי לתוך המגרש. המרווח בין הקירות יעמוד על 2 מ' לפחות.	קירות הפיתוח
ג.	הגינון יהיה בדגם נטיעה חופשית כשל חורש, ולא בשורות מסודרות, והכל לשם הטמעת וטשטוש הקירות ככל שניתן. יעשה שימוש בשיחי ועצי חורש.	גינון
ד.	יש למקם את המבנה בצמוד לגבול המערבי של המגרש עם טיפול גנני על הגג.	מיקום המבנה
ה.	היתר הבניה לתחמ"ש יכלול בין היתר היתר סוג בתוקף לקווי מתח על ומרחקים נדרשים עבור פרוזדור בטיחות בין קווי החשמל המתחברים לתחמ"ש לבין אזורי המגורים.	תנאים למתן היתר בניה
ו.	קבלת טופס איכלוס לתחמ"ש תותנה בהצגת היתר סוג עבור התחמ"ש ועבור הקווים של חב' החשמל לפי דרישות חוק הקרינה הבלתי מייננת 2006.	תנאי לטופס איכלוס

4.23 שם ייעוד: שמורת נוף (ע"פ תמ"א 8)		
4.23.1 שימושים		
א.	ייעור ופיתוח, כולל דרכי יער ושכילי טיול.	
ב.	מחסנים לציווד תחזוקת היער.	
ג.	שטחי מחנאות וספורט, כולל חניה ושירותים ציבוריים.	
4.23.2 הוראות		
א.	תא שטח מס. 1705 חל בתחום שמורת הנוף "שפלת יהודה" ע"פ תמ"א 8.	יער בתחום שמורת נוף
ב.	על שטח שמורת הנוף חלות הוראות תמ"א/ 8	הוראות פיתוח

מס' ת.ש.ש	נדרל מנרש (מ'ר)	לכל מנרש אורא שטח חרש				מנתח הנרשה	קופעת	עיקר	מנרש הנרשה	קופעת	עיקר	מס' ת.ש.ש	נדרל מנרש (מ'ר)	מס' ת.ש.ש	נדרל מנרש (מ'ר)		
		מנתח הנרשה	קופעת	שירות (2)	שירות (3)												
0	4	4	5	1	2	לנג 8.5 רעפס	--	1	35	285	10	70	45	160	355	85	מנוררס א'י
4	0	4	5	1	2	לנג 8.5 רעפס	--	1	35	285	35	70	20	160	370	86	מנוררס א'י
4	4	0	5	1	2	לנג 8.5 רעפס	--	1	35	285	10	70	45	160	410	87	מנוררס א'י
4	4	0	5	1	2	לנג 8.5 רעפס	--	1	35	285	35	70	20	160	370	88	מנוררס א'י
4	0	4	5	1	2	לנג 8.5 רעפס	--	1	35	285	10	70	45	160	450	89	מנוררס א'י
4	0	4	5	1	2	לנג 8.5 רעפס	--	1	35	285	35	70	20	160	420	90	מנוררס א'י
4	4	0	5	1	2	לנג 8.5 רעפס	--	1	35	285	10	70	45	160	390	91	מנוררס א'י
4	4	0	5	1	2	לנג 8.5 רעפס	--	1	35	285	35	70	20	160	420	92	מנוררס א'י
4	0	4	5	1	2	לנג 8.5 רעפס	--	1	35	285	10	70	45	160	390	93	מנוררס א'י
0	4	4	5	1	2	לנג 8.5 רעפס	--	1	35	285	35	70	20	160	285	94	מנוררס א'י
0	4	4	5	1	2	לנג 8.5 רעפס	--	1	35	285	10	70	45	160	375	95	מנוררס א'י
5	0	4	5	1	2	לנג 8.5 רעפס	--	1	35	285	10	70	45	160	460	96	מנוררס א'י
5	4	0	5	1	2	לנג 8.5 רעפס	--	1	35	285	10	70	45	160	530	97	מנוררס א'י
חד משפחתי																	
4	4	4	5	1	2	לנג 8.5 רעפס	-	1	30	325	10	90	45	180	495	100	מנוררס א'י
4	4	4	5	1	2	לנג 8.5 רעפס	-	1	30	325	10	90	45	180	425	101	מנוררס א'י
4	4	4	5	1	2	לנג 8.5 רעפס	-	1	30	325	10	90	45	180	520	102	מנוררס א'י

מחזור	קווי בנין (מטרי)		קצות	מספר קומות		גובה מנהל נכסיה (מטרי)	מספר יחידות (מטרי)	מספר יחידות (מטרי)	תכנית (מטרי)	אחוז בנייה (מטרי)	שטח בנייה במ"ר לכל מרחק מ' ראש שטח חזק				גודל מרחב (מ"ר)	מס' תא שטח	מס' יחידות
	צדד-א' - שטח	צדד-ב' - שטח		מרחב נכסיה הקבועה	מנהל הקבועה						מרחב חזק	מנהל חזק	מרחב חזק (מטרי)	מרחב חזק (מטרי)			
4	4	4	כמוסומן	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30	30	325	10	90	45	180	480	103	מגורים א'
4	4	4	בניין 10	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30	30	325	10	90	45	180	480	104	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30	30	325	10	90	20	180	405	105	מגורים א'
4	4	4	כמוסומן	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30	30	325	35	90	20	180	520	106	מגורים א'
4	4	4	בניין 10	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30	30	325	35	90	20	180	390	107	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30	30	325	35	90	20	180	490	109	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30	30	325	35	90	20	180	480	110	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30	30	325	35	90	20	180	640	111	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30	30	325	35	90	20	180	415	112	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30	30	325	35	90	20	180	410	113	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30	30	325	35	90	20	180	420	114	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30	30	325	35	90	20	180	440	115	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30	30	325	35	90	20	180	445	116	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30	30	325	10	90	45	180	480	117	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30	30	325	10	90	45	180	470	118	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 לנג רעפים	1	30	30	325	10	90	45	180	470	119	מגורים א'

אחורי	קווי בנין (מטרי) (1)			מספר קופות		גובה בנייה ממוצע (מטרי)	צפיפות יונים (מ"ר/מ"ר)	מספר יחיד	תפוצת (מ"ר)	אחוז בנין כוללים (2)	שטח בנין במ"ר לכל מגורש או תא שטח חדר			נודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד		
	צד-צדל	צד-צדל	צד-צדל	מותרת לנכס	מעל הקופות						שטח בנין	מותרת הבנייה (קופות)	עיקר				מעל הבנייה (קופות)	עיקר
4	4	4	5	1	2	8.5 רעפים	-	1	30		325	10	90	45	180	470	120	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 רעפים	-	1	30		325	10	90	45	180	470	121	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 רעפים	-	1	30		325	10	90	45	180	470	122	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 רעפים	-	1	30		325	10	90	45	180	470	123	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 רעפים	-	1	30		325	10	90	45	180	465	135	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 רעפים	-	1	30		325	10	90	45	180	455	136	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 רעפים	-	1	30		325	10	90	45	180	490	137	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 רעפים	-	1	30		325	35	90	20	180	530	138	מגורים א'
4	4	5	5	1	2	8.5 רעפים	-	1	30		325	10	90	45	180	645	139	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 רעפים	-	1	30		325	35	90	20	180	600	140	מגורים א'
4	4	6	5	1	2	8.5 רעפים	-	1	30		325	35	90	20	180	510	143	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 רעפים	-	1	30		325	35	90	20	180	460	144	מגורים א'
4	4	4	5	1	2	8.5 רעפים	-	1	30		325	35	90	20	180	435	145	מגורים א'
4	6	4	5	1	2	8.5 רעפים	-	1	30		325	35	90	20	180	600	146	מגורים א'

6. הוראות נוספות

תנאים למתן היתר בניה	6.1
הוראות	
<p>6.1.1 במסגרת התנאים והדרכים לביצוע תכניות שיכון ע"י המדינה או מטעמה בתחום תכנית זו ובכפוף לקבלת אישור לכך מאת הועדה המחוזית, רשאית הועדה המקומית להתיר התחלת עבודות בניה בהתאם להוראות סעיף 97'א' לחוק.</p> <p>א. בתנאי שההיתרים יינתנו אך ורק בגין עבודות שבהתאמה לתכנית זו ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>ב. בכפוף לכל האמור לעיל, תהא הועדה המקומית רשאית לסרב לתת את ההיתר להתחלת עבודות או להגביל בו את שלב העבודות המותרות (לרבות הגבלתן לעבודות חפירה בלבד או לעבודות חפירה וליציקת יסודות בלבד) או להגביל את משך תוקפו של ההיתר או לקבוע תנאים (לרבות תנאים בעניין התחייבויות מוקדמות).</p> <p>ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים במפלסים וכן שינויים בלתי מהותיים בתכנית הבינוי, כולל כניסות לחניות בתוך המגרש ומחוץ למגרש, העמדת המבנים ושינויים בחלוקה לצרכי רישום במגרש.</p>	6.1.1
<p>6.1.2 א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש לועדה המקומית תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים.</p> <p>ב. במפלסי קומת הקרקע תתאפשר גמישות של +/- 1.0 מטר מהגובה המסומן בנספח הבינוי, וזאת באישור הועדה המקומית לעת מתן היתר בניה, וללא שהדבר יחשב כסטייה ניכרת.</p>	6.1.2 עיצוב אדריכלי
<p>6.1.3 בבקשה להיתר בניה חובה לכלול גם את הנתונים הבאים:</p> <p>א. פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל בניין.</p> <p>ב. סימון פתרון מעלית או הכנה למעלית.</p> <p>ג. פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן במבנים ובפיתוח.</p> <p>ד. מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>ה. פתרון ופרטי עיצוב של מסתורי דודי שמש + קולטים.</p> <p>ו. פתרון ופרטי עיצוב של הכנה למיזוג אוויר.</p> <p>ז. במגרשים המיועדים למסחר יצורפו פרטי שילוט.</p> <p>ח. תכנון אקוסטי מפורט שיבוסס על נתונים תכנוניים מעודכנים שיוגש לאישורו של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ט. פרט מעקה לאישור.</p>	6.1.3 נתונים בבקשה להיתר בניה
<p>6.1.4 א. תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח ע"י יזם התכנית, למתחם שלם, המבוססת על מפת מדידה מצבית מעודכנת של מודד מוסמך המראה את שטח המגרש ורצועה של 20 מ' לפחות מעבר לגבולותיו, בקני"מ 1: 250, אשר תכלול העמדת בניינים, מפלסי 0.00, צורתם, גובהם, פיתוח שטח. גבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גבהי הדרכים והמגרשים הסמוכים, פתרונות ניקוז, פרישת קירות וגדרות, חניות ושיוך חניה, דרכי גישה, מתקני תברואה, כיבוי אש, תאורה, קווי ביוב, ניקוז ותיעול עקרוניים ופיתוח קיים/מתוכנן במגרשים השכנים. כמו כן תכלול התכנית, סימון של חלוקה לצרכי רישום במגרש.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול תאור מפורט של מרכיבי הפיתוח, כולל: ריצוף, גינון, נטיעות, ריהוט, קירות תמך, גידור, תאורה, מפלסי הדרכים והשבילים, מתקני אשפה, אמצעי הצללה: התייחסות למצב הקיים בשטח - התאמה לגבהים הקיימים, התייחסות לעצים קיימים ולשרידים ארכיאולוגיים, אם מצויים בשטח, תכנית צמחייה.</p> <p>הגשת תכנית הפיתוח תכלול חתכים ופריסת קירות הפתוח בקני"מ 1: 100 ופרטי פיתוח.</p>	6.1.4 בינוי ופיתוח

		תכנית הבינוי והפיתוח האמורה כפופה לאישור הועדה המקומית על פי מתחם שלם או חלקו. סכמת המתחמים מופיעה בתדריך התכנון. ב. תנועת משאיות ורכבי עבודה לתחום התכנית לא תבוצע דרך השכונה הקיימת אלא דרך כביש 10 הסמוך.
6.1.5	ביסוס וניקוז	א. יש להפריד את הבניינים ממגע עם שכבות החוואר באמצעות קירות דיפון שיוקמו במרחק של 2.0 מ' לפחות מהבניין. ב. בתכנית הבקשה להיתר תוצג ההפרדה הנדרשת בין הבניין לבין המדרון.
6.1.6	סילוק עודפי עפר ופסולת בניה	א. מניעת דרדרת ושפכי עפר - לא יינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר שאושר ע"י הועדה המקומית. מגיש הבקשה ייפרט את דרך וצורת ההגנה שינקוט בעת הבניה לאישור העירייה ויתחייב לבצע ניקוי ושיקום נופי (כולל צמחיה והשקיה) בכל מקום בו תהיה פגיעה כני"ל בפני השטח, בתחום המגרש או מחוצה לו. ב. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית מתאימה להנחת דעת מהנדס העיר. יזם התבי"ע יספק בתוך או צמוד לגבול התבי"ע אתר זמני לצורך תחנת איסוף עודפי עפר ולגריסת פסולת במידה שהדבר יידרש ע"י מהנדס העיר, ניתן להקים אתר כזה בתוך ש.צ.פ באופן זמני בלבד, בכפוף לאישור מהנדס העיר ובתנאי שהתכנון לשצ"פ זה אינו מתבסס על הטופוגרפיה הקיימת והצמחייה הטבעית. ג. תנאי למתן היתר בניה יכלול מתן הוראות בהיתר, בדבר טיפול בעודפי עפר ופסולת בניין שיווצרו במסגרת התכנית. ד. תנאי להיתר תהיה הצהרה על כמות פסולת הבניה וכמויות עודפי החפירה/חציבה/הריסה בתכנית, סוג ואיכות החומר הנחצב והאפשרויות לשימוש בחומר. ה. לצורך מתן היתר בניה תבוצע הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת. כל היתר לבנייה שפסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון, ובכפוף להחלטת הרשות המקומית, יכלול הנחיות בדבר מחזור בהיקף של 20% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא ראשית לפטור מחובת מחזור פסולת הבניין כולה, או מקצתה, מנימוקים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ו. תנאי לקבלת טופס אכלוס או תעודת גמר יהיה הצגת אישורים על טיפול בכמויות עודפי העפר ופסולת הבניין שהוצהרו: 1. אישורי כניסה מאתר טיפול או אתר הטמנה מוסדר. 2. תעודות משלוח של חומר שנגרס באתר והועבר לשימוש בפרוייקטים אחרים, בתיאום מראש עם הרשות המקומית.
6.1.7	קירות תמך	א. קודם כל תחילת עבודות הבניה והחפירה במגרשים ייבנה קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לכיוון המדרון ולמניעת פגיעה בנוף, באישור הרשות המקומית. הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר לביצוע חפירה או בניה. בכל היתר בניה ייקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של בניית קירות התמך בגבולות שבמורד המגרש, אלא אם כן תאשר הביקורת שתיעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר, כי בוצעו קירות התמך. אם כן אזי ההיתר מאושר גם בחלקו השני. בניית קיר זה תעשה על פי הנחיות הניקוז החלות על שטח התכנית. ב. קיר תמך בגבול המגרש המיועד לצורכי ציבור יתוכנן לפי הנחיות מהנדס העיר ויבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר בשטח הצמוד ועל חשבונו במועד ביצוע עבודות עפר במגרש הצמוד ולא יינתן היתר להמשך עבודות בניה ללא סיום קיר התמך לשביעות רצון מהנדס העיר.
6.1.8	תנועה	א. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור מרכזית. ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית, יהא תחילת העבודות על הרחבת כביש 38.
6.1.9	איכות הסביבה	א. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת מסמך סביבתי ואישורו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה "שורק". המסמך יתייחס לכל הנושאים המפורטים בהוראות איכות סביבה. ב. בכל בקשה להיתר בניה ידרש אישור איגוד ערים לאכה"ס "שורק".
6.1.10	אישור	א. תנאי למתן היתר בניה, לרבות מבני ציבור, הוא קבלת אישור בכתב

ממחלקת תכנון של חברת חשמל לישראל - מחוז ירושלים. ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת היתרי סוג בתוקף לקווי מתח על והמרחקים הנדרשים עבור פרוזדור בטיחות בין קווי החשמל המגיעים לתחמ"ש ובין האזורים המאוכלסים ברציפות ברמת בית-שמש למשרד להגנת הסביבה.	חח"י	
תנאי למתן היתר בניה לעבודות בתחום התכנית הוא חתימת הסכם פיתוח בין היזם והעירייה, ואשר יכלול בין היתר חובת שיקום שצ"פים אשר שימשו כאתרי התארגנות בעת הבניה.	הסכם פיתוח	6.1.11
תנאי למתן היתר בניה לעבודות בתחום התכנית הוא הסדר נושא שיפוי לתביעות בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה לטובת הועדה המקומית.	שיפוי	6.1.12
תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהוראות הנגישות ע"פ חוקי ותקנות נגישות.	נגישות	6.1.13
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות ובהתאם לסעיף 12/1/2 בתמא/35.	ביוב	6.1.14
תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.	כבאות	6.1.15
תנאי למתן היתר בניה יהא אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.	מעליות	6.1.16
תנאי למתן היתר בניה יהא אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. למען הסר כל ספק, היקף השטח הנדרש למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף אינו כלול בהיקף הזכויות בטבלה 5 לעיל.	פיקוד העורף	6.1.17
א. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה סימון עצים וצמחים נדירים המתאימים להעתקה עפ"י הנחיית אגרונום בשטחים המיועדים לפיתוח לאיזורים פתוחים סמוכים כגון פארק ירמות, הכל בתיאום עם רשות הטבע והגנים. ב. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה סימון עצים וצמחים פולשניים בכל שטחי התכנית, כריתתם ועקירתם עפ"י הנחיות אגרונום.	עצים בוגרים	6.1.18
תנאי לקבלת היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהא הגשת תכנית פיתוח תשתיות ועבודות עפר לשצ"פים בתחום התכנית לאישור מהנדס העיר, ותחילת עבודות בשטח.	פיתוח שצ"פים	6.1.19

תנאים למתן טופס 4		6.2
א. שיקום נופי: תנאי לאכלוס הדירות יהיה שיקום נופי ופיתוח של השטח לרבות שיקום נופי מחוץ לשטח המגרש אם יידרש, כיסוי בורות, סילוק פסולות בניין וערמות עפר, כיסוי שטחים (המיועדים לכך) באדמת גן, גינון וכד' ע"י מגישי ההיתר לבניה ובאחריותם. ב. תנועה: תנאי למתן טופס 4 או טופס אכלוס ראשון הינו ביצוע תכנית הסדרי תנועה בשלמותה כמאושר לפני מתן היתרי בניה ראשונים. ג. תנאי למתן טופס 4 - ביצוע הנספח האקוסטי. ד. כבאות: קבלת אישור מרשות הכבאות לביצוע המבנה כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה. ביצוע המבנה במלואו בהתאם לתכנית ההיתר כולל ביצוע פרגולות, מסתורי כביסה ופרטי הבנין הנדרשים. ה. תנאי למתן טופס 4 ראשון בתחום התכנית, יהא פתיחת כביש 10 לתנועה, ובכלל זה החיבור המרומזר הזמני עם כביש 38 (במפלס אחד). ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית, יהא תחילת העבודות על הרחבת כביש 38. ז. תנאי לאכלוס מבני המגורים בשטח התכנית יהא אישור חברת החשמל כי אין מניעה לכך. ח. תנאי להיתרי אכלוס למגורים בתחום התכנית, יהא השלמת ביצוע השצ"פים בתחום התכנית, וזאת בהתאם לפירוט הבא:	תנאים לקבלת טופס 4 או תעודת גמר	

<p>תנאי לאכלוס מגרשים 143-146 יהיה ביצוע שצ"פ.15 תנאי לאכלוס מגרשים 200-202 יהיה ביצוע שצפ.21 תנאי לאכלוס מגרשים 302-303 יהיה ביצוע שצפ.22 תנאי לאכלוס מגרשים 309-311 יהיה ביצוע שצפ.27 תנאי לטופס אכלוס אחרון יהא השלמת פיתוח כל השצ"פ בתחום התכנית.</p> <p>ט. תנאי לאכלוס יהיה הצגת היתר סוג עבור התחמ"ש ועבור הקווים של חברת החשמל לפי דרישות חוק הקרונה הבלתי מייננת – 2006 למשרד להגנת הסביבה.</p>		
---	--	--

6.3 הוראות כלליות למבנים פרטי בניין ועיצוב אדריכלי		6.3
<p>נספח מס' 1 מכיל אלמנטים מחייבים בכל הנוגע לחלוקת מגרשים, קווי בניין, ואופי הבינוי בעל צורת החתך המדורג.</p>	<p>6.3.1 אלמנטים מחייבים ומנחים</p>	
<p>הבקשה להיתר בניה תציג מיצוי של 100% מזכויות הבניה המותרות ואת השלבויות לביצוען. יובהר בזאת, כי לצורך כך תותר הצגה של אופציות להרחבת דיור עתידיות בשטח של עד (12) מ"ר ליח"ד, כחלק מהשטח העיקרי, אלא אם כן השתכנעה הועדה המקומית כי לא ניתן לנצל במגרש את כל זכויות הבניה.</p> <p>כל תוספת בניה בעתיד תחויב בהגשת בקשה להיתר בניה נפרד.</p>	<p>6.3.2 מיצוי זכויות הבניה</p>	
<p>תכנון המבנים יהיה ככל האפשר לפי תקן 5281 - "בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה" (בניינים ירוקים).</p> <p>א. נוחות תרמית - המבנה יעמוד בתנאי נוחות תרמית תוך חיסכון מקסימלי בשימוש במקורות אנרגיה. יעשה שימוש בטכניקות פאסיביות לחימום וקירור (כגון הצללות של חזיתות דרומיות), הבטחת זרימת אויר טבעית בבנין ומיקסום תאורה טבעית.</p> <p>ב. בידוד תרמי ואקוסטי - הבניין יעמוד בדרישות בידוד תרמי של בניינים לפחות לפי הנדרש בת"י 1045 על חלקיו. הזיגוג יעשה באמצעות זכוכיות בידודיות או טריפלקס.</p> <p>ג. מים - יעשה חיסכון בשימוש במים שפירים.</p> <p>ד. חומרים - יש להעדיף שימוש בחומרים בעלי תו תקן ירוק לבניה.</p> <p>ה. גגות ירוקים - יש להעדיף יצירת גגות ירוקים.</p>	<p>6.3.3 בנייה ירוקה</p>	
<p>חזיתות המבנים יעוצבו תוך השגת שפה ארכיטקטונית משותפת בין המבנים השונים.</p> <p>לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי החזיתות. מתקנים כמו: מצננים, מזגנים למיניהם וכו' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין ולא יהוו מפגע חזותי ואקוסטי, ובכפוף לאישור הועדה המקומית. לא תותר התקנת מזגני חלון.</p> <p>דירוג החזיתות במבנה המגורים ישתלב עם כיוון הטופוגרפיה.</p> <p>החזית המשותפת למבני בית הספר והבנין המסחרי תתוכנן בגובה אחיד ובתיאום חומרי בנין ותלווה בפרגולה אחידה המקיפה את הכיכר.</p>	<p>6.3.4 עיצוב החזיתות</p>	
<p>יעשה שימוש בחומריי בניה עמידים ואיכותיים היוצרים ניגוד והשלמה: חיפוי אבן (בשטח של כ 70% מהחזית) ושילובה עם חומרים ופרטים עשויים מתכת אלומיניום, זכוכית או עץ (עד 30% משטח החזית). שילוב חומרים אחרים במבנה יותר באישור מהנדס העיר.</p> <p>א. קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של כל הבניינים בתחום התכנית יצופו אבן טבעית מרובעת מסותתת בעיבוד מסומסם טלטיש או טובזה, בנויה בשורות אופקיות. כיחול המישקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן.</p> <p>גדרות וקירות תמך יחופו באבן זהה.</p> <p>ב. חיפוי אלומיניום, פלדה או עץ יותרו במנות קטנות לעיצוב מרפסות, מעקות או קורות. יורשה שימוש מינימלי בקורות של בטון חשוף או קורות פלדה למזוזות מעל מפתחים רחבים או לחלקן הגלוי של תקרות בטון של מרפסות.</p>	<p>6.3.5 חומרים</p>	

<p>6.3.6 גגות, קולטי שמש ותאים פוטוולטאיים</p>	<p>א. בתחום התכנית יבנו גגות שטוחים מדורגים ו/ או גגות משופעים. ב. בגגות שטוחים המשמשים למרפסות גג, גינון או גגות ירוקים, למרפסת תהיה נגישות מיחידת דיור ו/או חדר מדרגות. עומקה המינימלי של מרפסת הגג יהיה 3.0 מ'. המרפסת תהיה מרוצפת עם מעקה מצופה אבן בחלקו החיצוני או מעקה פלדה לפי מפרט. למרפסת תהיה אספקת מים וחשמל, ניקוז ו/או שירותים אחרים. תותר הקמת פרגולה לפי סעיף 6.3.12. ג. במקרה ששטחי הגגות השטוחים ישמשו כאזורים טכניים יחולו ההוראות הבאות: אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בניין. נגישות אל האזור הטכני תהיה במדרגות וניתן יהיה לנעול אותו או בסולם תקני. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הגבוהות יותר ו/או הסמוכות, וישמש להצבת קולטי שמש, תאים פוטוולטאיים, מתקני אוורור, אנטנות וכד'. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה כ-2.0 מ', מצופה אבן בחלקו החיצוני. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים, מעבר לקו של 40°. ד. חומר הגמר של הגגות המשופעים יהיה רעפי חרס עם מזחלות גג סמויות עם ארגזי רוח. נפח חלל הגג מעל גובה 1.80 מ' הניתן לניצול יחשב כשטח עיקרי. ה. ניקוז גגות ומרפסות המבנים יתחבר למערכת הניקוז העירונית ו/או מערכת ניקוז הכבישים ו/או מערכת הניקוז במגרשי החניה. כל זאת בתאום מלא עם הרשות המקומית. ו. למתקנים על הגג נדרש מסתור. ז. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לכל הפחות. ח. בגגות משופעים תותר הצבת קולטי שמש על הגג (ללא דודים), בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג. בגגות שטוחים קולטי שמש יוסתרו בקירות שגובהם המרבי 2.20 מ' ואשר נסוגים מהיקף מעקה הגג 1.50 מ' לפחות. ט. במקומות המתאימים מבחינת חתך הבניין, המעקות והכרכובים בגגות שטוחים יבוצעו עם קיר כפול אשר ייצור אדנית הכוללת איטום, אספקת מים, ניקוז ומילוי באדמת גן וצמחיה.</p>
<p>6.3.7 שילוט</p>	<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בניין חדש או תוספת בנייה בתחומי התכנית, אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p>
<p>6.3.8 אנטנות טלוויזיה ורדיו</p>	<p>אנטנות טלוויזיה ורדיו: מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדים להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבניה ויחולו עליהם דרישות למסתור חזותי כנייל.</p>
<p>6.3.9 מתקנים</p>	<p>מתקנים על הגגות יוסתרו במלואם ע"י מעקות בנויים בגובה המתאים.</p>
<p>6.3.10 קווי חשמל ותקשורת</p>	<p>כל קווי החשמל והתקשורת, לרבות חיבורים לבתי מגורים יהיו תת-קרקעיים.</p>
<p>6.3.11 עבודות תשתית</p>	<p>ניתן לבצע עבודות תשתית, עבודות עפר וקירות תומכים עבור כבישים ומתקני ההנדסה שבתחום התכנית בסיום הפקדת תכנית זו, בתנאי שלא הוגשו התנגדויות לכביש או למתקן ההנדסה הרלוונטי. ניתן להעביר תשתיות ציבוריות במרחב בין קו בנין וגבול המגרש.</p>
<p>6.3.12 פרגולה</p>	<p>לכל יחיד שיש לה יציאה לגג או קרקע צמודה, ניתן יהיה להוסיף פרגולה בתנאים להלן: א. הפרגולה תהיה מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת וכדו'). ב. שטח הפרגולה ללא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 50% משטח הגינה או שטח הגג, הקטן מביניהם. ג. בדירות גן, הפרגולה לא תחרוג מ-3 מ' מגבול מגרש למעט קירוי חניה במגורים מסוג "בנה ביתך", וקירוי חניה בטיפוס C. ד. לא תותר בניית קירות לפרגולה. ה. יהיה פתרון אחיד לפרגולות לכל בנין ע"פ הפרטים שבתדריך. ו. מרפסות מקורות פתוחות כאמור לעיל לא תיכללנה בשטחי הבניה.</p>

6.3.13	מחסן	תותר הקמת מחסן כשטח שרות בקומת הכניסה/חניה או במרתף. המחסן ישולב בקירות הפיתוח או בקומת המרתף וגובהו לא יעלה על 2.2 מ'. הכניסות למחסנים יהיו מחדרי המדרגות הפנימיים או מחניה. שטח כל מחסן יהיה בין 5 מ"ר ל- 8 מ"ר ליחיד.
6.3.14	קומת הכניסה	במבנה המגורים יושם דגש על עיצוב מוקפד של קומת הכניסה. דפנות המבואה, בקומת החניה, הפונות לרחוב, יהיו מעוצבים בחומרים איכותיים עם שקיפות מאקסימאלית, צמחיה ותאורה טבעית ככל האפשר. תעשה הפרדה עיצובית בין מעבר הולכי רגל ומעבר כלי רכב.
6.3.15	מיסתורי כביסה	תאסר הבלטת מסתורי כביסה מקו הבניין המתוכנן. המסתורים ייבנו מחומרים קשיחים כפרופילי אלומיניום אפקיים, וישתלבו באופן הרמוני במעטפת הבניין. במידת האפשר, המסתור ימוקם בחזית צדית ובמקום מוצנע.
6.3.16	מעליות	לכל דירה שהפרש הגובה בין רצפתה לבין מפלס החניה המשויכת לה עולה על 9 מ' או 3 קומות מגורים (הקטן מביניהם), תחול חובת הצגת פתרון של פיר הכנה למעלית, במסגרת הבקשה להיתר. במידה וההפרש הנ"ל עולה על 12 מ' או 4 קומות מגורים (הקטן מביניהם) תחול חובת הקמת המעלית בפועל.
6.3.17	אקוסטיקה	א. יש למנוע מעבר רעש בין קירות ותקרות בבניין מגורים, כמפורט בתקן הישראלי ת"י 1004 חלק 1, ובבנייני משרדים כמפורט בתקן ישראלי ת"י 2004. ב. במבנים הקרובים לכבישים 3, 6, 9 יותקנו חלונות ודלתות הזזה או ציר בבידוד אקוסטי (Sound transmission class) של STC=25 dB לפחות, ויותקנו מזגנים.

6.4 הוראות כלליות לפיתוח	
הוראות	
6.4.1	המגרשים המיועדים לבניה ציבורית ולמגורים, יוקפו בקיר בחיפוי אבן בעיבוד טלטיש, שלא יעלה מעל גובה 2.3 מ' לכיוון חזית הרחוב/שטח ציבורי. בגבול בין מגרשי מגורים אפשר שיבנה קיר נמוך יותר ועליו מעקה בטיחות משבכה, בתנאי שגובה הקיר לא יעלה מעל 3.0 מ'. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית מרובעת מסותתת בעיבוד טלטיש. ראש הקיר יחופה באבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות (קופינג). יש לשמור על בניה אחידה לכל מתחם כהגדרתו בתכנית. פתחי הניקוז יהיו חריצים מותאמים לצורת הבניה ומוסווים. פרטי הביצוע של הקירות יוכנו ע"י אדריכל נוף ומהנדס מורשה ע"פ הנספח המצורף ויעמדו בדרישות התקנים הישראליים הרלוונטיים.
6.4.2	במגרשי המגורים כל קדמת המגרש מחזית הבית ועד לדרך מיועדים לגינון, רחבות כניסה, פיתוח שטח משותף, שבילי גישה וחניה. כל צידי המגרש וחצרותיו האחוריות מיועדים לגינון ומעבר בלבד.
6.4.3	בתוך השטחים המשותפים של כל מגרש מיועד למגורים יתוכנן ויבוצע לרווחת התושבים גינון משותף כולל ספסלים, תאורה וכו' לפי תכנית אדריכל נוף מורשה. תותר התקנת מתקני משחקים.
6.4.4	א. שטח המגרש, הגגות, החניות, דרכי הגישה ושטחי הגינון המשותפים והפרטיים ינוקזו ויחוברו למערכת הניקוז העירונית ו/או מערכת ניקוז הכבישים, בכפוף להנחיות נספח ניקוז מצורף ונספח פיתוח. בנוסף תכנון הפיתוח יעשה תוך מחשבה על פתרונות להחדרת מי נגר בשטחי הגינון המשותפים והפרטיים (בכפוף לתנאי המגרש והנחיות הקרקע והניקוז). יש לציין את פתרונות הניקוז בבקשה להיתר הבניה. ב. מותר לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת, כדי למנוע פגיעה בשפייזים. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את זכות הניקוז במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה.

6.4.5	מתקני שירות ומוני תשתיות	<p>א. אין להציב מתקני שירות בשטחי הגינון המשותפים ו/או הפרטיים כמו מחסנים, קולטי שמש, מעבי מערכות מיזוג אוויר, מיכלי הסקה וכו' בתחום המגרש במקום גלוי ופתוח, אלא בתחום קווי הבנין ובמקום שיוגדר ע"י קירות מסתור ו/או ישתלב באדריכלות המבנה.</p> <p>ב. כל ארונות ומוני התשתית בחצר כמו: חשמל, מים, בזק וכו' יוצבו בגומחות בנויות, מצופות אבן בחזית, משולבות בקירות הפיתוח כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות ויתוכננו בתיאום עם הרשויות. לא תותר חריגה של האלמנטים הנ"ל לתחום המדרכה. מתקני גז, סולר וכו' יוצבו בתחום המגרש במקום תקני ולא יהיו גלויים לעין.</p>
6.4.6	עמדות אשפה ומיחזור	<p>עמדות אשפה יהיו מצופות אבן בחזית, משולבות בקירות הפיתוח או בבנין כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש, בהתאם למודגם בנספח הבינוי והפיתוח ויתוכננו בתיאום עם הרשות המקומית ולפי דרישותיה. חדר האשפה מקורה לא ייחשב במניין אחוזי הבנין. פתרון אשפה מוטמנת ייתוכנן בתיאום עם הרשות המקומית. מרכזי המחזור יהיו מצופים אבן ומתוכננים בהתאם לנספח הפיתוח.</p>
6.4.7	תשתיות	<p>חיבור מים, טלפון, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכו"ב מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת-קרקעיים. במקום שבו נדרש הדבר, יותר מעבר מערכות תשתית ממגרש למגרש בשטחים הפרטיים למגורים וכן מעבר של מערכות תשתיות ציבוריות, משטחים ציבוריים דרך מגרשים פרטיים למגורים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר, יותר מעבר תשתיות בסמוך לגבול בין המגרשים או לגבול המגרש. מעבר מערכות תשתית בתחום המגרשים מותר באישור מהנדס העיר ותיאום התכנון בין המגרשים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה.</p>
6.4.8	גינון והשקיה	<p>אדמת הגן תהיה מעומק העולה על 30 ס"מ ומתאימה לשתילה. כל אזורי הגינון יושקו במערכת השקיה ממוחשבת. כמות העצים במגרשי המגורים לא תפחת מ- 1 עץ לכל 2 יח"ד ו- 1 עץ בכל גינה פרטית או שטח משותף במגרש המיועד למגורים. חלה חובת נטיעת עצים בוגרים לפחות 10 עצים לדונם שטח פתוח. חלה חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החניה שאינם מקורים, לפחות 1 עץ על כל 3 מקומות חניה. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים על דרג 8 ומעלה לפי תקן שה"מ. עצים בוגרים הגדלים במגרש יש לשמור במידת האפשר.</p> <p>עצים שניתן להעתיק יועתקו בהתאם לתכנית ולהנחיות מפורטות של אגרונום. עצים בוגרים שאין אפשרות להעתיק יוחלפו בעצים בעלי קוטר גזע העולה על 3". באזורים המוגדרים בנספח הניקוז כאזורים בעלי סידורי ניקוז מיוחדים, תישתל צמיחה הדורשת השקיה מועטה. ההשקיה באזורים אלו תהיה בטפטוף בלבד. כמו כן יש להקפיד באזורים אלו על מרחק של לפחות 3 מ' בין הצמחייה ובין חציצי הניקוז והמאספים.</p> <p>מערכת ההשקיה תתוכנן בתאום עם מהנדס הביסוס של הבנין.</p>
6.4.9	מערכות ביסוס	<p>בתנאים הקיימים יש לשמור על מספר עקרונות בעת תכנון מערכות הביסוס של המבנים השונים:</p> <p>א. מתחת לפני קרקע הסופיים, הן מתחת למבנים והן מחוץ להם, היינו בחצרות, בשטחי חניה ובשטחי גינון יש להתקין:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יריעות H.D.P.E. בעובי של 1.5 מ"מ. 2. להניח מעליהם את מערכות הניקוז העיליות כגון: תעלות ניקוז, צינורות שרשרתיים, תאי ביקורת וכו', לאחר תום ביצוע הכלונסאות במבנים. <p>ב. כל הבתים יתוכננו עם רצפות תלויות מופרדות מהחואר הפעיל.</p> <p>ג. כל הבתים, קירות תומכים, מעל לגובה תומך של 2 מ', מעברים בין הבתים, מדרגות חיצוניות, יבוססו על גבי כלונסאות לעומקים המתחשבים בתכנון הגיאומטרי של המבנים המדורגים, תוך חדירה לקרקע טבעית לקבלת עומסיהם.</p> <p>ד. המילוי מחומר גרניולרי כמו חומרי מצע מסוג ב' בחניות או מדרכות ו/או חומר מסוג מצע סוג ג' במגרשי משחקים, או קרקע חקלאית מתאימה.</p> <p>ה. נטיעת עצים תעשה מעבר למרחק של 4 מ' מהמבנים, את העצים יש</p>

<p>לטעת בתוך מיכלים עם מערכת ניקוז מתאימה להרחקת מים עודפים בצנרת מתאימה.</p> <p>ו. מערות ביוב יקבעו במרחק של לפחות 3-4 מ' מחזיתות הבתים רצוי בצד הנמוך של חצרות המבנים. המערכות תהיינה גמישות ואטומות.</p> <p>ז. אין להתקין ברזים חיצוניים בסמוך למבנים, אלא אם יורחקו למרחק של לפחות 4 מטר מהמבנים כולל תאי נקוז עם צנרת אטומה להרחיק מים עודפים.</p> <p>ח. יש להפריד בין הבניין ובין המדרון שמעליו באמצעות קיר תמך שימנע כל מגע בין המדרון והקיר ובין הבניין. הוועדה המקומית אחראית שתכנית היתר הבנייה שומרת על התנאי האמור.</p>		
<p>עלויות הטיפול ביסודות שבתוך גבול המגרש ובניקוזם יחולו על בעל הזכויות במגרש.</p>	<p>עלויות טיפול ביסודות</p>	<p>6.4.10</p>
<p>א. שכבות הקרקע באתר הינן חוואריות ואין לחשוף את המבנים ללחצי עפר ותפיחה.</p> <p>ב. יש להפריד את הביניינים ממגע עם שכבות החוואר, באמצעות קירות תומכים, שייבנו במרחק משמעותי מקירות הבנין (2 מטר לפחות) וישחררו אותם לחלוטין מכל מגע בין הבניין לקיר התומך.</p>	<p>קרקע</p>	<p>6.4.11</p>

6.5 טיפול בעצים בוגרים		6.5
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט ובנספח מס. 7 - "תכנית סימון עצים".</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס. 7 - "תכנית סימון עצים" לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס. 7 - "תכנית סימון עצים" לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס. 7 - "תכנית סימון עצים" להעתקה ייעקרו אף הם ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, ועצים בוגרים במספר זהה יינטעו במקומם בשטח שיועד להעתקתם, והכל להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>		<p>6.5.1</p>

6.6 סטייה ניכרת		6.6
<p>מספר יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מחייב, וכל שינוי שלו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.</p>		<p>6.6.1</p>
<p>גובה הבינוי כפי שנקבע בתכנית זו הינו מחייב, וכל שינוי שלו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.</p>		<p>6.6.2</p>

6.7 פסולת בנין ועודפי עפר		6.7
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	<p>פינוי פסולת</p>	<p>6.7.1</p>
<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	<p>הפעלת מגרסה</p>	<p>6.7.2</p>
<p>עודפי עפר יוטמנו בהתאם למסומן בנספח בינוי ופיתוח.</p>	<p>הטמנה</p>	

6.8 נגישות	
6.8.1	הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם.

6.9 חניה	
6.9.1	מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
6.9.2	מגרשי החניה המופיעים בנספח הבינוי הנם מנחים בלבד. מיקום והיקף סופי של מרתפי החניה יקבע במסגרת התכנון המפורט של כל מגרש, לעת הגשת היתר בניה, לפי התקן בעת מתן ההיתר.
6.9.3	א. תותר הצבת שערים בכניסות לחניות ובתנאי שהשערים לא יפתחו לתחום השטח הציבורי. ב. מגרשי החניה ירוצפו באבנים משתלבות. ג. באזורי מגורים יש לנטוע בחניות לא מקורות 1 עץ לכל חניה שלישית, אלא אם כן נקבע אחרת בנספח התנועה.
6.9.4	א. במסגרת הבקשה להיתר בניה רשאית הועדה המקומית לכלול במניין מקומות החניה הנדרשים למבנה הציבור גם חניה לאורך חזית מבנה הציבור נשוא הבקשה להיתר. ב. העלאת/הורדת תלמידים תותר במפרץ חניה לאורך הדרך הציבורית בחזית מבנה הציבור.

6.10 הוראות בנושא חשמל	
6.10.1	תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
6.10.2	בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
6.10.3	שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
6.10.4	תא שטח מס' 1000 מיועד למתקן הנדסי עבור תחמי"ש חצי פתוחה, והכל בהתאם לתכנית בקשה להיתר בניה.
6.10.5	לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	9.50 מ' -	13.00 מ' 20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המועריים המותרים.

6.10.6	בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל ⁽¹⁾ . לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון ⁽²⁾ . לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון. על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
--------	---

6.11	הפקעות לצרכי ציבור
6.11.1	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 500, 501, 600, 601, 700-704, 1201, 1202, 1400, 1500, 1501 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

6.12	מתקני תקשורת
6.12.1	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.13	הנחיות סביבתיות
6.13.1	א. מיכלי גז ביתי יוטמנו ומערכות גז מרכזיות יאושרו על ידי מינהל הגז במשרד התשתיות לפי תקנים תקפים. ב. בהיתר הבניה יסומנו מיקומים, במידת האפשר, של אחסון חומרים מסוכנים ומיכלי גז ביתי.
6.13.2	א. חלקיקים: עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה יאסרו שימושים אשר כוללים פעילות העלולה לגרום לאבק שלא במבנים אטומים או להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם. ב. גזי שריפה: במידה וייעשה שימוש במתקני הפקת אנרגיה שמשמשים בדלקי פוסיליים (יותרן רק סולר, גז טבעי וגם בישול), יותקנו אמצעים להפחתת הפליטות לאויר על מנת לעמוד בתקנים שיידרשו ע"י הרשויות כולל פתרונות לעמידה ברמת CO ₂ CO וגזי

⁽¹⁾ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת-קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

<p>חממה אחרים.</p> <p>ג. מטרדי ריח: עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה בשימושים אשר לפעילות המוצעת יש פוטנציאל לפליטות ריחות יותקנו אמצעים לטיפול בריחות לאחר ביצוע סקר ריחות.</p> <p>ד. תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת להבטחת פעילותם התקינה של אמצעים אלו.</p> <p>ה. כל בקשה להיתר בניה שמכילה מקורות לזיהום אויר, תוגש עם סקר פליטות לאיכות אויר. הסקר יציג מערכות לטיפול במזהמי אויר, ויראה שאיכות אויר רקע לא תשתנה לאחר גמר הבניה. כמו כן תוצג תכנית לשימוש בדלקים ממקורות מתחדשים דוגמת יצור חשמל פוטו-וולטאי.</p>		
<p>א. עבודות הבניה יבוצעו בשעות, המוגדרות ב"תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשע"א, 2010 – משעה 7:00 בבוקר ועד ל-19:00 בערב.</p> <p>ב. כלים ומכונות לבניה, עליהם חלות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), 1979" יעמדו בדרישות תקנות אלה.</p> <p>ג. הפעלת מכונות (דיזל-גנרטורים, משאבות ועוד), עליהם לא חלות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), 1979", תבוצע תוך עמידה בדרישות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990".</p> <p>ד. רעידות: עבודות הבניה יבוצעו תוך עמידה בדרישות של חלקים 2 ו-3 של תקן גרמני DIN4150.</p> <p>ה. מוצאי החניות ועמדות הפריקה וההטענה יופנו אל פנים מתחם התעסוקה. לא יותרו פתחים במבנים הפונים והגובלים עם מגורים או אזורים לתיירות ומבני ציבור רגישים.</p> <p>ו. מיקום מתקנים יוצרי רעש (מנועי מזגנים, מדחסים, גנרטורים וכיו"ב) יהיה מרוחק ככל האפשר מקצה המגרש הפונה אל בתי המגורים או מבני ציבור.</p> <p>ז. יש להתקין את כל המתקנים, המכונות כגון מפוחים, מעליות, מזגן מרכזי, גנרטורים על גג המבנה (לא בצד הפונה לאזור המגורים) או מתחת לקרקע במרתף כך שהם מוסתרים ואינם יוצרים מפגע חזותי או אקוסטי.</p> <p>ח. במבני מגורים:</p> <p>* אם מפלס הרעש החזוי מחוץ למבנה קולט הרעש עולה בשיעור עד 2dBA מעל לקריטריון המותר לקולט, יכלול הטיפול התקנת מזגן בלבד (לדוגמא R8, R11, R12).</p> <p>* אם מפלס הרעש החזוי מחוץ למבנה קולט הרעש עולה בתחום הנע בין 2-5 dBA מעל לקריטריון המותר לקולט, יכלול הטיפול התקנות מזגן והחלפת חלונות הזזה בחלונות ציריים (לדוגמא R1, R2, R4, R5, R6, R9, R13).</p> <p>* אם מפלס הרעש החזוי מחוץ למבנה קולט הרעש עולה ביותר מ-5 dBA מעל לקריטריון המותר לקולט, יבוצע טיפול אקוסטי במעטפת המבנה אשר יבטיח כי מפלס הרעש המחושב בחדר כשפתחיו סגורים לא יעלה על 40 dBA (לדוגמא R3).</p> <p>* במקרה שלא ניתן מסיבות שונות (למשל בכיתות בבית ספר) להתקין חלונות ציר, ניתן להתקין חלונות הזזה בעלי בידוד אקוסטי גבוה של STC=25 dBA (Sound Transmission Class) לפחות, שווי ערך לחלונות ציר רלוונטים.</p> <p>ט. על כל שטח התכנית יחולו הדרישות של "החוק למניעת מפגעים התשכ"א 1961", "תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990", "התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשע"א, 2010" ואת תקנות רישוי עסקים (התקן מד-רעש באולם שמחות וגני אירועים)</p>	רעש	6.13.3

התשס"ו (2006).			
6.13.4	מניעת זיהום מים וקרע	יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים, אל הקרקע, מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורים בהלחמה וכו').	
6.13.5	קרינה ועבודות חשמל	<p>א. יתבצעו ניטור ומדידה של הקרינה מקו המתח הגבוה המצוי בשטח התוכנית וממבני השנאים המתוכננים לאחר הקמת המבנים הקרובים אליהם.</p> <p>ב. הקמת מתקני שידור תיעשה בהתאם לתמ"א 36/א- מתקנים קטנים.</p> <p>ג. הקמת תחנות שידור סלולארי תיעשה בהתאם לתקנים הקיימים ולמרחקי הבטיחות המומלצים. הקמתם תותנה בהכנת סקרי קרינה ואישורן על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. מתקנים כגון מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה בשצ"פ ימוקמו במרחק של לפחות 10 מ' מתחנות השנאה. הקמת תחנות השנאה תותנה בהכנת סקרי קרינה ואישורן על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>	
6.13.6	מערכות ניטור	<p>א. מערך ניטור השפכים יוקם וינוהל ע"י הנהלת אזור התעסוקה (אכיפה ובקרה במפעלים, ניטור מערך ציבורי).</p> <p>ב. ניטור שפכים: עריכת סקרי שפכים תקופתיים עפ"י תנאי רשיון העסק.</p> <p>ג. ניטור איכות אוויר: בחינת סקרי פליטות במפעלים ותוצאות ניטור ובדיקות בארובות ומנדפי פליטה, עפ"י תנאי רשיון העסק.</p> <p>ד. ניטור רעש: בחינת מפלסי הרעש עפ"י תנאים שיוגדרו למפעלים ברשיון העסק.</p> <p>ה. המפעלים יודיעו להנהלת אזור התעסוקה על כל שינוי בתהליכי ייצורו ו/או חומרי הגלם שיש להם השלכות סביבתיות.</p> <p>ו. יותקנו אמצעי ניטור ובקרה לנוכחות מזהמים, לרבות דלקים, במוצא מערכת הניקוז לנחל זנוח.</p> <p>ז. אירועים ותקלות שיש בהם השלכות סביבתיות ידווחו להנהלת האתר ולרשויות כגון המשרד להגנת הסביבה, כיבוי אש, משטרה וכיו"ב - לפי נוהל הדיווח לחומרים מסוכנים שבתיק המפעל.</p>	
6.13.7	אקלים	מבנים ייבנו מעל קו גובה 350 מטר, בכיוון נחל זנוח, עקב תנאי האקלים.	
6.13.8	פסולת	כל פסולת תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.	
	<u>1</u> איסוף פסולת ופינויה כללי:	<p>א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>ב. באזורים מסחריים, תחנות תדלוק, מבנים רב תכליתיים ומבני תעשייה גדולים יוקמו חדרי אשפה סגורים ומאווררים בהם יוצבו מיכלי הפסולת, דחסני אשפה עפ"י מיון והפרדה, דחיסה, והעברה למיחזור, לסוגי הפסולת השונים לפי הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ג. בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יקצה כל עסק או מפעל או מרכז מסחרי, מקום להצבת מיכלים לאצירת פסולת ברת מחזור לפי הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ד. פסולת מסוכנת תאסף ותאוחסן בנפרד ותפונה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ותקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א-1990.</p>	
	<u>2</u> פסולת ביתית	<p>א. היתר בנייה מותנה באיתור שטח מתאים בתכניות המפורטות להצבת מתקנים לאצירת פסולת מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור ובתאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>ב. הצבת המתקנים תבוצע בתחומי המגרשים, או במקום אשר יקבע ע"י רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק הפסולת לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.</p> <p>ג. פינוי הפסולת יהיה לאתר מסודר וסידורי הסילוק יהיו לפי הוראות הרשות המקומית כחלק ממתן היתר הבניה.</p>	

<p>א. תבצע הפרדה ומיון למחזור של פסולת תעשייתית.</p> <p>ב. פינוי הפסולת יהיה לאתר מסודר וסידורי הסילוק יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בניה בשטח מגרש, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ד. סוגי הפסולת המוצקה שמותר יהיה למפעל "לייצר" תוגבלנה לפסולות אינרטיביות יבשות, תוך איסור "לייצר" של פסולות המכילות חומרים אורגניים ביולוגיים או אחרים, בעלי נטייה להתפרקות ולריקבון, או לחילופין, יחויבו המפעלים להתקין מכלים לאצירת האשפה במתקן תת קרקעי, תוך פינוי הפסולת בתדירות המתאימה.</p>	<p>3. <u>פסולת</u> <u>תעשיית</u> <u>ית:</u></p>	
<p>א. תבצע הפרדה של מערכת הביוב התעשייתית ויותקנו מתקני טיפול קדם על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ותתקיים הפרדה בין מערכת הביוב הסניטארית למערכת הביוב האוספת את השפכים התעשייתיים – ובמידה ויהיו וכן הפרדה מלאה ממערכת הניקוז.</p> <p>ב. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורים בהלחמה וכיו"ב).</p> <p>ג. חיבור שפכי חדר אשפה ובתי אוכל למפריד מוצקים ושומנים בשלב מקדים להזרמתם למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ד. אתרי אחסון וטיפול בפסולת או אחסון חומרים מסוכנים או דלקים ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים. לא תהיה הזרמת תשטיפים למערך הניקוז. האזורים הללו יקורו למניעת תשטיפים למערכת הניקוז.</p> <p>ה. תמלחות יפנו לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. שפכים תעשייתיים ותמלחות, במידה ויוצרו יופלו בשטחים נפרדים במתקני טיפול קדם שיאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה לאיכויות ותקנים שיקבעו הרשויות הסביבתיות.</p>	<p><u>איסוף</u> <u>וטיפול</u> <u>בשפכים</u></p>	6.13.9
<p>כל גורם שירצה לפעול בתחום התכנית, בין אם נדרש היתר בניה או קבלת רישיון עסק יחויב בהצגת מידע סביבתי לגבי האמצעים והפתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:</p> <p>א. <u>ניקוז</u>: השתלבות במערכת הניקוז האזורית, תוך הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז ומערכת הביוב.</p> <p>ב. <u>שפכים</u>: תכנית מערכת שפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים. דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול לפני החיבור למערכת העירונית. מיקום המתקנים יסומן בתכנית.</p> <p>ג. <u>פסולת</u>: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשירותים. מיקום כלי האצירה יסומן בתכנית.</p> <p>ד. <u>איכות אוויר</u>: אמצעים למניעת זיהום אוויר כתוצאה מהפעילות במפעל ממקורות כגון: תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.</p> <p>ה. <u>רעש</u>: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נילוים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.</p> <p>ו. <u>בינוי</u>: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות מתקנים הנדסיים, מיקום פתחים, גנרטורים, חדרי קירור ועוד. הגדרת חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.</p> <p>ז. <u>אחסון</u>: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.</p> <p>ח. <u>פיתוח השטח</u>: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המתחם,</p>	<p>מידע מוקדם</p>	6.13.10

אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח ומקורה, גינון במתחם ושלבי ביצוע התכנית.		
<p>א. בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח לבניה, יחויב המבצע להקפיד על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף.</p> <p>ב. ביצוע פעולות קידוח יעשה באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק. כלים שבהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.</p> <p>ג. הרטבת החומר במשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או כיסויין יש לטאטא או לשטוף את דרכי הכניסה לאתר בתום כל יום עבודה.</p> <p>ה. יש למקם ערימות עפר לפינוי וערימות חומרי בניין חלקיקיים כגון חול במקום מוגן מרוחות.</p> <p>ו. יש להרטיב את דרכי העפר בתוך האתר כך שתימנע הרחפת אבק במשך כל שעות העבודה.</p> <p>ז. שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 2010.</p> <p>ח. כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקן למניעת מפגעים רעש מצויד בניה 1979.</p> <p>ט. בתקופת הבניה – הרשות המקומית תהיה רשאית להפעיל מגרסה בתחום השצי"פים.</p>	עבודות עפר - מניעת מפגעים	6.13.11

הנחיות ניקוז		6.14
<p>א. יועצי הניקוז יבחרו אזורים מרוחקים ממבני מגורים להרחקת נגר עילי.</p> <p>ב. תבצע העשרת הנגר העילי על ידי שימוש בטרסות ועל פי המדריך האחרון של משב"ש בנושא זה.</p> <p>ג. אזורי ההחדרה ו\ או השהיית נגר יוקמו באזור השצי"פ האקסטנסיבי, על פי הצורך ובהתחשב בסוג הקרקע.</p> <p>ד. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב ושפכים תעשייתיים במפעל ומחוצה לו ותוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>ה. נגר עילי, העלול להכיל חומרים מזהמים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שינתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בקשה להיתר בניה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר, לטיפול בחומרים אלו ומניעת הסעתם אל מחוץ לתחומי המגרש.</p> <p>ו. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>ז. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.</p>	ניקוז ונגר עילי	6.14.1
<p>א. בשטחים הציבוריים שבשכונה ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>ב. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום.</p> <p>ג. יש לבצע קידוחי קרקע באתר בכדי לקבל תמונה מדויקת יותר של</p>		6.14.2

<p>הקרקע בשטח השכונה המתוכננת.</p> <p>ד. קוטר מינימאלי של צינורות התיעול יהיה 40 ס"מ. החומר ממנו יהיו עשויים הצינורות יהיה בטון אטום (דרג הצינור יקבע לפי תנאי ההעמסה עליו).</p> <p>ה. מספר הקולטים בכל תא קליטה והמרחק ביניהם ייקבע על פי שיקולים תכנוניים: שיפוע הכביש, רוחב הכביש, שטח המנוקז אל הכביש.</p> <p>ו. תאי הקליטה יהיו תמיד לפני מעברי חציה במעלה הזרימה ולפני צמתים.</p> <p>ז. מרחק בין תאי קליטה יהיה 40-60 מטר, בהתאם לשיפוע הכביש.</p> <p>ח. בנקודות הנמוכות תינתן שוחת קליטה ובה 3 יחידות לפחות אך עוד שני קולטנים במרחק 10-15 מטר מכל צד האמורים לקלוט את מי השיטפונות במקרה של סתימה בשוחת הקליטה הנמוכה.</p> <p>ט. גובה פני הקולטן יהיה לפחות 3 ס"מ נמוך מרום הכביש על מנת לסייע ליעילות קליטת המים של הקולטן.</p> <p>י. צורת הקולטנים ואופן עמידתם ייבדקו בתכנון המפורט. כמו כן יש לבחון לשנות את זוויות הקולטנים לתוך המדרכה על מנת להגדיל את כושר קליטת מי הנגר העילי, תוך כדי התחשבות בדרך, בתחבורה וכו'.</p> <p>יא. במגרשים המיועדים למגורים או לבנייני ציבור יישמרו לפחות 20% משטח המגרש כשטח מגונן עם אפשרות השהייה. השטח הקולט ימוקם בשולי המגרש על מנת שהמים לא יחלחלו בסמוך ליסודות המבנה. תוספת בניה תאושר אך ורק בתנאי שהשטח המיועד לשימור נגר לא יפגע.</p> <p>יב. מתקנים הנדסיים המצויים ושיימצאו מחוץ לשטח הבנוי ובקרבת ואדיות או ערוצי נחלים, ימוגנו מפני שיטפונות.</p> <p>יג. במקרים בהם המבנה הטופוגרפי מחייב בניית בתים במדרון מדורג, אזי מגרש נמוך יותר מהכביש, ינוקז אל המגרש השכן לו (הנמוך ממנו) ומשם אל הכביש שמתחתיו.</p> <p>יד. מוצאי ניקוז עירוניים: יש לתכנן את המוצאים עם מגלש עילי לספיקה בהסתברות 1:20 לרבות מתקן לשיכוך אנרגיה במורד הערוץ.</p> <p>טו. רחובות: ניקוז המדרכות, בהיקפים שיקבעו בשלב התכנון המפורט, יופנה לעבר ערוגות הגינון ופתחי הנטיעה לעצים. תיחום הערוגות והפתחים יהיה באבן שפה במפלס הריצוף על מנת לאפשר כניסת מים. הערוגות יהיו נמוכות מעט מפני הריצוף. בעמוד 21 ו-22 בנספח הניקוז, מופיעים פרטים לדוגמה מס' 2.4 ו-2.5 א' של פתח קליטת מים מוגבה למניעת סתימה בשילוב עם גשרון להולכי רגל ומוצא ניקוז מדרכה, בהתאמה. הפרטים נלקחו מתוך הנחיות לתכנון עירוני של המשרד לבינוי ושיכון.</p> <p>טז. בתכנון השצ"פים לביצוע ישולב יועץ הידרולוגי אשר יתן הנחיות למניעת סחף קרקע.</p> <p>יז. גינות בין הבתים ינוקזו למרכז הגינה ומשם יזרמו לכיוון הכביש. לא יתאפשר ניקוז הגינות בכיוון חצרות הבתים. בעמוד 23 בנספח הניקוז מופיע פרט לדוגמה מס' 2.7 של מתקן קליטת מים משטחי השהייה קטנים. פרט זה נלקח מתוך הנחיות לתכנון עירוני של המשרד לבינוי ושיכון.</p> <p>יח. בכל מוצא ניקוז יתוכנן מתקן השקטה למניעת ארוזיית המדרונות אשר יקטין את מהירות הזרימה לפחות מ-2.0 מטר/שניה או כפי שייקבע בשלב התכנון המפורט.</p> <p>מתקן ההשקטה יתוכנן כך שישתלב נופית על המדרון ולא ייראה כמתקן הנדסי בפני עצמו (ראה פרט לדוגמה מס' 2.10 בעמוד 24 בנספח הניקוז). מתקן שבירת אנרגית מים באמצעות גביונים-הפרט נלקח מתוך הנחיות לתכנון עירוני של משהבי"ש, מרץ 2007.</p>		
--	--	--

<p>יט. כניסות למרתפים יהיו מוגבהים כ-20-10 ס"מ מעל המדרכה בכדי למנוע כניסת מים אליהם.</p> <p>כ. את תעלת ההגנה הפתוחה בכביש מס' 9 יש להמשיך עד לשטח הפתוח ומשם פיזור המים באמצעות מתקן שבירת אנרגיה (ראה פרט לדוגמה מס' 2.10 בחוברת נספח הניקוז).</p> <p>כא. יש לתכנן תאי קליטה כדוגמת תוצרת וולפמן בכביש 11 ממזרח למגרש 1100 ובחלקו המזרחי של כביש מס' 9 בנקודות החיבור של תעלות ההגנה הפתוחות אל צינור הניקוז בכביש.</p> <p>כב. יש לבטל תעלת הגנה פתוחה מדרום למגרש 401 ולפור הנגר בשטח הפתוח באמצעות מתקן שבירת אנרגיה (ראה פרט לדוגמה מס' 2.10 בחוברת נספח הניקוז).</p>		
--	--	--

6.15 פיתוח תשתית		6.15.1
<p>א. 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 העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. 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>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>		

6.16 ביסוס וניקוז		6.16.1
<p>תותר הזזת גבולות האזורים המסומנים כ"גבול מגבלות בניה מסיבות גיאולוגיות" וזאת בהתאם לבדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך, ובכפוף לאישור יועץ ביסוס וניקוז מטעם הרשות המקומית טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p>	<p>גבול מגבלות בניה מסיבות גיאולוגיות</p>	
<p>שטח בו הבניה אסורה אלא אם יעשה טיפול מיוחד בניקוז ובביסוס ותהיה בו התייחסות מיוחדת לניצוב הקרקע.</p> <p>1. הטיפול המיוחד בשטח זה יעשה על פי ההנחיות בנספח מס' 3.</p> <p>2. תנאי למתן היתר הבניה בשטח זה, הוא אישור התכנית על ידי יועצי ניקוז וביסוס, שהוסמכו למטרה זו ע"י יזמי התוכנית.</p> <p>3. תותר הזזת גבולות האזורים המסומנים כ"גבול הנחיות מיוחדות לניקוז תת קרקעי" בהתאם לבדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך, ובכפוף לאישור יועץ ביסוס וניקוז מטעם הרשות המקומית.</p>	<p>גבול הנחיות מיוחדות לניקוז תת קרקעי</p>	

6.17	עתיקות
6.17.1	על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.18	הוראות פיתוח ליערות
6.18.1	<ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו כל פעולות יערניות הדרושות לקיומו ופיתוחו של היער הקיים, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם. הנטיעות יהיו של יער רב מיני, מורב רוב תכליתי המתבסס על רחבי עלים האופייניים לאזור. 2. החניות ביער יהיו לשימוש המבקרים בלבד. 3. גודל מבנה השירותים לא יעלה על 50 מ"ר. 4. יותרו עבודות להכנת השטח לנטיעות, ובכלל זה תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה, חריש, בניית מתקנים לשימור הקרקע וטיפול בצמחיה מתחרה. 5. יותרו כל פעולות ממשק, ובכלל זה נטיעה, דילול זריעים, כריתה, גיזום, טיפול בצמחיה מתחרה וטיפול למניעת שריפות. 6. תותר הקמה ושיפור של דרכי יער, בין אם דרך עפר או דרך סלולה, המבוססות על תוואים קיימים, והכל למטרת התווית דרכי נוף, דרכים לצרכי כיבוי אש, להגנה מפני התפשטות שריפות ולצורך טיפול יערני. 7. ממצאים ארכיאולוגיים, היסטוריים, גיאולוגיים וביולוגיים הקיימים בשטח ישולבו בפיתוח. 8. מבנים כגון מחסנים ושירותים יצופו באבן ומיקומם יקבע בתוך קיר תמך או שיפוע עולה, והכל על מנת להבטיח את שילובם בפיתוח הנופי. 9. פיתוח שטחי היער יבוצע ע"י משבי"ש ועל חשבונו.

6.19	חלוקה ורישום
6.19.1	<ol style="list-style-type: none"> א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.20 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	6.20.1
לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	6.21.2

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
א	אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים בשטח התכנית ע"י רשויות התמרון.	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית.
ב	ביצוע הסדרי תנועה בתחום התכנית בהתאם לתכניות מאושרות.	תנאי למתן טופס 4 בתאי שטח מס. 70-146, 500 יהא ביצוע הסדרי תנועה בדרכים מס. 20, 21, 23. תנאי למתן טופס 4 בתאי שטח שממזרח לכביש 9 ומשני צידי רצועת הפארק (תא שטח 1701) יהא ביצוע הסדרי תנועה בדרך מס. 9 במתכונתה הסופית לכל אורכה. תנאי למתן טופס 4 בתאי השטח הנותרים (מתחם דרומי) יהא ביצוע הסדרי תנועה בדרך מס. 11, ודרך מס. 9 בקטע שבין דרך מס. 6 ודרך מס. 11.
ג	הקמת בית הספר בתא שטח מס. 600.	תנאי לטופס 4 בתאי השטח מס. 308-151, 206-208, 314.
	הוצאת היתר איכלוס ראשון למגורים, למעט תאי שטח 70-97, 100-107, 109-123, 135-140, 143-146. (בנה ביתך).	פתיחת כביש 9 לתנועה מכיוון מערב.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
29/4/12		משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים		איילון ברנהרד	מגיש התוכנית
		משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים		איילון ברנהרד	זים בפועל
29-04-2012		מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל		עמליה אברמוביץ	בעלי עניין בקרקע
		עיריית בית שמש			בעלי עניין בקרקע
			069523512	הרי ברנד	עורך התכנית

נספח ז'

תשריט המגרש

נספח ח'

**פרוטוקול ישיבת משנה
לתכנון ובניה בית שמש
מיום 16.11.2016**

שונות: ישיבת משנה לתכנון ובנייה 2016007 לתאריך 16.11.16

1. שכי' ג'1: רח' חבקוק הנביא 4,6,8 בית שמש : גוש 34355 חלקה 93. אישור רישום תשרטי בתים משותפים : רישום ראשוני לפי סעיף 29 לתקנות המקרקעין.

החלטה: הועדה מקומית מחליטה לאשר את תשריט רישום בתים משותפים עם הוראות לרישום הערות אזהרה לגבי נכסים שבהם יש חריגות בניה ובעלי נכסים אלו.

2. שכי' א': רח' חברון וקרית ארבע בית שמש : גוש 34279 חלקה 63. אישור רישום תשרטי בתים משותפים : רישום ראשוני לפי סעיף 29 לתקנות המקרקעין.

החלטה: הועדה מקומית מחליטה ל אשר את תשריט רישום בתים משותפים עם הוראות לרישום הערות אזהרה לגבי נכסים שבהם יש חריגות בניה ובעלי נכסים אלו.

3. שכי' א': נחל לכיש 13-3 בית שמש : גוש 34274 חלקה 17. אישור רישום תשרטי בתים משותפים : רישום ראשוני לפי סעיף 29 לתקנות המקרקעין.

החלטה: הועדה מקומית מחליטה לאשר את תשריט רישום בתים משותפים עם הוראות לרישום הערות אזהרה לגבי נכסים שבהם יש חריגות בניה ובעלי נכסים אלו.

4. קביעת שימוש אחד בלבד במגרש 901 עפ"י סעיף 4.5 בתב"ע בש/181 (שכי' המשקפים) - **לבית החלמה ליולדות בלבד**, ולא לשימושים נלווים כגון מלונאות, לרבות בית הארחה, ובית גיל הזהב.

החלטה : הועדה המקומית מודיעה שבהתאם להוראות התכנית, השימוש המחייב במגרש יהיה **לבית החלמה ליולדות בלבד**.

יהודה סגן
מזכיר הועדה
עיריית בית-שמש
מזכיר ועדת בניין ערים

דניאל צרפתי
מהנדס בעיר
ומהנדס הועדה המקומית
בית-שמש
מהנדס הועדה

מושה מונטגו
ועדת המשנה לתכנון ובניה
וממונה על ידי מהנדס
הישיבת הועדה
בית-שמש
יו"ר הועדה המקומית

מגוון ערוצים לקבלת מידע על מכרזי מקרקעין ותוצאותיהם:

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

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

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