

מכרז מקוון

הכולל הגשת ערבות דיגיטלית

מכרז במסלול דיור במחיר מטרה

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי
לרכישת זכויות חכירה
לבניית 3,642 יחידות דיור ב- 13 מתחמים
בבניה רוויה ומסחר בקרית גת, שכונת קרית גת מערב
בעלת מאפיינים המתאימים ל"צביון חרדי"

היישוב: קרית גת

הצעות לרכישת זכויות: חכירה

ייעוד: בנייה רוויה למגורים ומסחר

מספר יחידות דיור: 3,642

לוח זמנים למכרז: מועד אחרון להגשת הצעות : 29/12/2025

מסלול המכרז: דיור במחיר מטרה – תחרות על מחיר הקרקע



**הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה
לבניית 3,642 יח"ד ב- 13 מתחמים, בבניה רוויה ומסחר בקרית גת, שכונת קרית גת מערב,
בעלת מאפיינים המתאימים ל"צביון חרדי"**

תוכן סעיפי המכרז:

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

נספחים:

נספח א'

נוסח ערבות דיגיטלית לקיום ההצעה (ערבות הצעה)

נספח ב'

נוסח חוזה החכירה

נספח ג'

נוסח חוזה הבנייה

נספח ג'1 - מפרט מחייב

נספח ג'2 - מבוטל

נספח ג'3 - כתב התחייבות להמצאת נספח ביטוח.

נספח ג'4 - טופס הצהרה על דירות במחיר מטרחה

נספח ג'5 – מבוטל

נספח ג'6 - הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה.

נספח ג'7 - כתב התחייבות של חסר דירה/משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרחה.

נספח ג'8 - מבוטל.

נספח ג'9 – יפויי כוח בלתי חוזר, נוטריוני.

נספח ג'10 - תקנון, תכנית ותשריט (קיים באתר רמ"י תחת הכותרת "מאגר תכניות בנין עיר").

נספח ד'

חוק מקרקעי ישראל תשי"ד-1960

נספח ה'

נוסח ערבות דיגיטלית להבטחת רישום.

מכרז ים/2024/436

מכתב הרשות המקומית ומכתב תאגיד המים והביוב (יפורסם בהמשך באתר רמ"י).	<u>נספח ו'</u>
נוסח חוזה לביצוע תשתית שייחתם עם חברת ערים – חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן: "חברת ערים"). (יפורסם בהמשך באתר רמ"י)	<u>נספח ז'</u>
תשריט המגרשים	<u>נספח ח'</u>
פירוט השימושים הנדרשים לבניית יחידות עירייה	<u>נספח ט'</u>
מפרט טכני לבניית מוסדות ציבור – רשות	<u>נספח י'</u>
נוסח התחייבות הזוכה להקמת מבני ציבור רשות המשולבים בקומות מבונות.	<u>נספח יא'</u>
דו"ח ועדה מסכם- הוועדה הגיאוגרפית – ירושלים, יו"ש ושפלה והמלצת משרד הפנים.	<u>נספח יב'</u>

קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מפורסם באתר רמ"י

<https://apps.land.gov.il/CouncilDecisions/#/main>

מבוא

מכרז זה הינו במתכונת של הגשת הצעה באמצעות מערכת מכרזים מקוונת.

מציע המגיש את הצעתו נדרש לסרוק את המסמכים הנדרשים להגשת ההצעה, לרבות "טופס אישור הצעה" חתום ומאומת כנדרש, ולטעון אותם למערכת המכרזים המקוונת.

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

תשומת לב המציעים כי במכרז זה חלף ערבות פיזית תוגש ערבות דיגיטלית באמצעות המערכת המקוונת ובכך תושלם הגשת ההצעה המלאה באמצעות המערכת המקוונת.

לאחר סגירת המכרז יפורסמו תוצאות המכרז באתר הרשות ובאזור האישי של המציעים. בנוסף, לאחר מועד זה יועלו כלל המסמכים הרלוונטיים, לרבות הודעת אישור העסקה, שוברי התשלום, נוסח חוזה החכירה וחוזה הבניה לאזור האישי של המציעים. באחריות המציעים להתעדכן באזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז.

למציע לא תעמוד כל טענה כלפי מסירת מסמכים באמצעות האזור האישי. הרשות לא מתחייבת לשלוח את המסמכים בכל אופן אחר וכל ההתקשרות לרבות חתימה על חוזים יכולה להתבצע באמצעות האזור האישי והמציע לא יבוא בכל טענה או דרישה כלפי הרשות בעניין זה.

1. רישום להשתתפות במכרז:

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. אופן הגשת הצעות:

על המציע להקדים ולהגיש ההצעה למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, על מנת להימנע מתקלות טכניות. הגשת ההצעות במכרז תתאפשר לכל המוקדם במהלך 21 ימים טרם המועד האחרון להגשת ההצעות.

3. ערבות:

הערבות תוגש למערכת המכרזים המקוונת באמצעות הזנת מספר הערבות אשר ימסר למגיש ההצעה מהגורם מנפיק הערבות, וזאת עד למועד האחרון להגשת הצעות.

4. יובהר, לא תתקבל טענה כי בשל תקלה טכנית כלשהי או בשל עיכוב אחר מכל סיבה שהיא, נמנע מהמציע להגיש את הצעתו במועד באמצעות מערכת המכרזים המקוונת במועד. הצעות אשר לא יקלטו במערכת המכרזים המקוונת, מכל סיבה שהיא, עד למועד האחרון להגשת הצעות, לא תתקבלנה.

הרשות ממליצה לבצע את הליך הגשת ההצעה למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד, בשים לב, כי עד למועד האחרון להגשת הצעות יש להשלים את הליך הגשת ההצעה המקוונת, לרבות טופס אישור ההצעה חתום ומאומת כנדרש בתנאי המכרז והפקדת הערבות הדיגיטלית.

5. לצורך הגשת ההצעה יש לסרוק את כל המסמכים הנדרשים להגשת ההצעה, לרבות טופס אישור ההצעה כאמור ולטעון אותם למערכת המכרזים המקוונת.

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

ניתן לצרף קבצים בפורמט "pdf".

6. בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע מסמך עם מספר סימוכין המהווה אישור על הגשת ההצעה (להלן: "מסמך הסימוכין").

7. במהלך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יידרש המציע להדפיס "טופס אישור הצעה" לחתום עליו, לאמת החתימה ככל שיידרש לכך ולסרוק את הטופס החתום למערכת המקוונת. יודגש כי הצעה אשר תתקבל ללא טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש תיפסל.

8. למען הסר ספק, אין בטופס אישור ההצעה ו/או במסמך הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או כשירותה של ההצעה. הצעה תחשב ככשרה רק אם ימצא שהינה עומדת בתנאי המכרז ודיני המכרזים.

9. מובהר בזאת, כי במכרז תשתתפנה רק הצעות אשר במועד האחרון להגשת ההצעות תימצאנה במלואן בתיבת המכרזים המקוונת ומערכת המכרזים המקוונת תינעל באופן אוטומטי במועד האחרון להגשת ההצעות 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 המכרזים המקוונת.

10. מומלץ למציעים לשמור את קובץ ההצעה על גבי המחשב.

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

על המציע אשר הגיש הצעה ומבקש לתקנה, לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית.

12. מודגש כי כל הצעה אשר תוגש במערכת המכרזים המקוונת **באמצעות אותה ההזדהות בממשל זמין (באמצעות אותו המשתמש)**, תעדכן את קודמתה, כלומר **ההצעה הקודמת תיחשב כבטלה ומבוטלת** וההצעה האחרונה שהוגשה על ידי אותו המשתמש היא ההצעה היחידה, אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. כמו כן מודגש כי:

12.1. מציע אשר מעוניין להגיש **הצעה ליותר ממתחם/מגרש אחד** (ככל ותנאי המכרז מאפשרים זאת), יגיש את הצעתו לכל המתחמים/מגרשים **בהצעה אחת בלבד.**

12.2. 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, **תעדכן במלואה את ההצעה הקודמת** שהוגשה על ידו. לפיכך, בעת הגשת ההצעה החדשה/המעדכנת יש לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה לרבות כל המסמכים הנלווים הנדרשים, לכל המתחמים/המגרשים אשר המציע חפץ בהם במכרז זה.

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

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

13. מציע אשר יהיה מעוניין לבטל את הצעתו לאחר שהוגשה, יוכל לעשות זאת באמצעות לחיצה על "בטל הצעה", ונדרש להגיש הביטול באמצעות אותה ההזדהות באתר ממשל זמין (אותו משתמש אשר הזדהה בעת הגשת ההצעה). יובהר – המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או מביטול הצעתו, או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.

מכרז ים/2024/436

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

15. לא תתקבל כל טענה בדבר אי עמידה בתנאי המכרז, לרבות במועדי התשלום וביצוע יתר ההתחייבויות להתקשרות עם הרשות בשל תקלה טכנית או בשל כך שהמזיע לא התעדכן באזור האיש. על המזיע מוטלת האחריות לעקוב אחר האזור האיש ולפעול לעמידה בתנאי המכרז.

16. על המזיעים להתעדכן באתר רמ"י בגין כל שינוי במכרז עד למועד סגירתו. יובהר, עדכונים בדבר המכרז טרם מועד סגירתו יועלו לאתר הרשות בלבד (לא לאזור האיש). לאחר מועד סגירת המכרז ופרסום התוצאות תועלה הודעת הזכייה לאזור האיש. **מסמכים רלבנטיים נוספים יועלו לאזור האיש להמשך הליכי מימוש הזכייה.**

17. באחריות המזיעים להתעדכן באזור האיש ולפעול לעמידה בתנאי המכרז. למזיע לא תעמוד כל טענה כלפי מסירת מסמכים באמצעות האזור האיש. הרשות לא מתחייבת לשלוח את המסמכים בכל אופן אחר וכל ההתקשרות לרבות חתימה על חוזים יכולה להתבצע באמצעות האזור האיש והמזיע לא יבוא בכל טענה או דרישה כלפי הרשות בעניין זה.

הזמנה לקבלת הצעות

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" או "רמ"י"), ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") מזמינים בזה הצעות לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש (להלן: "חוזה החכירה"), וחתימה על חוזה בנייה והשלמת הפיתוח (להלן: "חוזה הבנייה") בגין השטחים שפרטיהם בעת פרסום המכרז הם כמפורט בסעיף 1 (להלן: "מגרש" או "מתחם" או "מתחמים"):

- נוסח חוזה חכירה מצ"ב **כנספח ב'** לחוברת המכרז.
- נוסח חוזה הבנייה על נספחיו מצ"ב **כנספח ג'** לחוברת המכרז.

הגדרות

בן מקום	כהגדרתו בסעיף 4.7.1 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
חסר דירה	כהגדרתו בסעיף 4.7.1 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה שתבוא במקומה.
משפר דיור	כהגדרתו בסעיף 4.7.1 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה שתבוא במקומה.
הוועדה לתכנון ופיתוח	הוועדה שהוקמה לפי פרק משנה 3.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
תעודת גמר	תעודת גמר כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) תשע"ו – 2016.
מחיר מטרה	כהגדרתו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
שווי מ"ר בנוי עיקרי	המחיר בהתאם לשומה שיערוך שמאי הרשות בכל מתחם במכרז זה ובהתאם להגדרה שנקבעה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
מחיר יחידת דיור במחיר מטרה	מחיר יחידת דיור שייקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מ"ר בנוי עיקרי כמפורט בטבלה שבסעיף 1 ("שווי מ"ר בנוי עיקרי בש"ח (ללא מע"מ) (לפי שומה נכון ליום 31.12.2020)), ובשקלול המקדמים הרלבנטיים, ולאחר הנחה בשיעור 25% ובלבד שסכום ההנחה עבור כל יחידת דיור כולל מע"מ, לא יעלה על סכום ההנחה הקבוע בטבלה שבסעיף 1 להלן, בהשוואה למחיר הדירה המעודכן. בכל מקרה מחיר הדירה לא יעלה על המחיר המתקבל בשקלול המקדמים ללא ההנחה לפי שומה נכון ליום 31.12.2020 ובהתאם להוראות פרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
מחיר הדירה המעודכן	מחיר יחידת דיור שייקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מ"ר בנוי עיקרי, שנקבע בהתאם לשומה עדכנית ומפורט בטבלה שבסעיף 1 לחוברת המכרז ("שווי מ"ר בנוי עיקרי לפי שומה עדכנית (ללא מע"מ) לצורך בדיקת ההגבלה"), ובשקלול המקדמים הרלבנטיים כולל מע"מ.
"מרפסת שמש, גינה", "מחסן"	כמשמעותם בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.
קרוב	כהגדרתו בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה.
שטח דירה, שטח מרפסת שמש, שטח גינה, שטח מחסן	כמשמעותם בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.

1. פרטי המתחמים:

מספר מתחם	מספר מגרש	שטח במ"ר בערך	גוש	חלקה	מספר יח"ד מתב"ע במסרה	מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי	שווי מ"ר בנוי עיקרי בש"ח (ללא מע"מ) (לפי שומה נכון ליום 31.12.2020)	שווי מ"ר בנוי עיקרי לפי שומה עדכנית (ללא מע"מ) לצורך בדיקת ההגבלה	גובה ההנחה לצורך בדיקת הגבלת מחיר יח"ד בהשוואה למחיר יח"ד מעודכן בש"ח
78267	713-715	21,894	3076	201,205,206	129	128	10,521	14,220	600,000
78268	711,712, 1012	6,650	3076	163,196,199	38	37	10,457	14,133	600,000
78269	311,312, 314	8,702	3077 3078	124,162 104	47	46	10,343	13,979	600,000
78271	101,102,301, 302,402	18,603	3077 3078	164,167 103,111,137	193	192	10,223	13,817	600,000
78272	,400 ,300 600 ,500	23,508	3077	53,103,114,118	144	144	10,124	13,683	600,000
78275	,504 ,503 801 ,604 ,603	21,552	3076 3077	189,216,220 51,64	245	245	10,319	13,947	600,000
78277	701,702,802, 803,901, 1001,1002	27,867	3076	148,157,161,17 3,179,195,198	303	302	10,223	13,817	600,000
78280	1013	11,978	3076	167	72	72	10,514	14,210	600,000
78281	304,305,501, 502	16,525	3077	97,100,123,126	183	182	10,274	13,885	600,000
78283	911 ,903 ,902	13,665	3076	142-144	114	113	10,301	13,923	600,000
78284	814,815,915, 916	27,019	3076	153,154,169 170	207	207	10,562	14,276	600,000
78286	905	5,539	3076	125,126	78	77	10,526	14,227	600,000
78287	904,1003	10,665	3076	129,151	72	72	10,373	14,020	600,000

מספר מתחם	תשלום הוצאות פיתוח כללי לחברת ערים בש"ח			עמודות 1-3 סה"כ תשלום לחברת ערים בש"ח	מחיר מינימום בש"ח (ללא מע"מ)	גובה ערבות לקיום ההצעה בש"ח
	עמודה 1 סה"כ הוצאות פיתוח כנגד קבלה	עמודה 2 סה"כ הוצאות פיתוח כנגד חשבונית מס	עמודה 3 סכום מע"מ נוסף מפיתוח לרשות המיסים			
78267	64,840,186	1,977,813	356,006	67,174,005	-	8,538,000
78268	19,545,571	596,196	107,315	20,249,082	-	2,556,000
78269	25,348,940	773,216	139,179	26,261,335	-	3,285,000
78271	62,733,034	1,913,539	344,437	64,991,010	5,818,282	8,531,000
78272	86,851,803	2,649,231	476,862	89,977,896	4,873,880	11,015,000
78275	76,355,305	2,329,057	419,230	79,103,592	5,347,448	10,496,000
78277	96,329,197	2,938,318	528,897	99,796,412	7,391,671	13,174,000
78280	31,226,321	952,493	171,449	32,350,263	-	3,984,000
78281	57,630,466	1,757,896	316,421	59,704,783	5,701,086	7,896,000
78283	41,180,405	1,256,121	226,102	42,662,628	845,338	5,459,000
78284	77,595,525	2,366,887	426,040	80,388,452	-	10,192,000
78286	22,091,470	673,854	121,294	22,886,618	1,769,866	3,107,000
78287	41,838,046	1,276,181	229,713	43,343,940	7,843,204	5,343,000

מספר מתחם	תשלום הוצאות פיתוח נוספות למשרד בש"ח				עמודה 8 (עמודות 4-7) סה"כ תשלום למשרד בש"ח	סה"כ תשלום הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות למשרד ולחברת ערים בש"ח
	עמודה 4 בגין השתתפות בהקמת מוסדות ציבור	עמודה 5 סכום מע"מ נוסף לרשות המיסים	עמודה 6 בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות	עמודה 7 סכום מע"מ נוסף משדרוג תשתיות לרשות המיסים		
78267	11,819,830	2,127,569	3,612,428	650,237	18,210,064	85,384,069
78268	3,449,366	620,886	1,054,210	189,758	5,314,220	25,563,302
78269	4,277,214	769,899	1,307,221	235,300	6,589,633	32,850,968
78271	11,814,880	2,126,678	5,411,614	974,090	20,327,258	85,318,268
78272	13,054,230	2,349,761	4,048,166	728,670	20,180,827	110,158,723
78275	15,031,380	2,705,648	6,887,504	1,239,751	25,864,283	104,967,875
78277	18,569,240	3,342,463	8,503,959	1,530,713	31,946,375	131,742,787
78280	4,324,713	778,448	2,024,083	364,335	7,491,579	39,841,842
78281	11,195,200	2,015,136	5,130,488	923,488	19,264,312	78,969,095
78283	6,922,544	1,246,058	3,190,742	574,334	11,933,677	54,596,305
78284	12,433,550	2,238,039	5,819,238	1,047,463	21,538,290	101,926,742
78286	4,760,188	856,834	2,178,700	392,166	8,187,888	31,074,506
78287	6,527,114	1,174,881	2,024,083	364,335	10,090,412	53,434,352

- מובהר בזאת למציע כי מאפייני התכנון במתחמים המשוקים במכרז זה מותאמים לאוכלוסייה חרדית. עם זאת, יובהר כי המכרז פתוח לכל מציע באופן שוויוני ויחידות הדיור שייבנו במסגרתו תימכרנה בתמהיל מעורב של דירות במחיר מטרם ושוק חופשי כקבוע בסעיף 3 להלן.

- יובהר כי "שווי מטר בנוי עיקרי" (לפי שומה נכון ליום 31.12.2020) כמופיע בטבלה לעיל משקף את המחיר לפיו יחושב מחיר הדירה וממנו תיגזר ההנחה כאמור בתנאי המכרז ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל, ראה הרחבה בסעיף 3.4.13.

- חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, בין היתר בגין הקלה במסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור וזכויות הבנייה, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבחה מאת רמ"י.

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

2. היבט תכנוני ופיזי

2.1. הוראות תכנוניות וזכויות בנייה

2.1.1. על המתחמים/ים מושא המכרז חלה תכנית כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 התקפה במועד פרסום המכרז, שהוראותיה הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

ייעוד המגרשים הוא: מגורים ג', מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה.

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

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

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

2.1.4. ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו, הזוכה לא יוכל לממש זכויות על פי התכנית החדשה, אלא באישור של רמ"י והמשרד בכתב ובכפוף לאמור להלן:

2.1.4.1. כל יחידות הדיור שיתווספו עקב התכנית החדשה, **ייעודו כולן למכירה במחיר מטר, במחיר ובתנאים שנקבעו ליחידות מחיר המטרה בחוברת המכרז.**

2.1.4.2. תשלום **מלוא הפרשי הקרקע** (בשיעור 91% וללא הנחות אזור או וללא כל הנחה אחרת) מהפרשי שווי הקרקע בין התכנית החדשה לתכנית התקפה, כפי שייקבע על ידי שמאי רמ"י.

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

2.1.6. בהתאם לתיקון 134 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בוטלו תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. על אף האמור, ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, רשאי הזוכה למכור עד 50% ממספר היחידות שיתווספו עקב ההקלה בשוק החופשי ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז. במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יחידות במתחם אותן הזוכה רשאי למכור או להשכיר שלא במחיר מטר, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יחידות מתב"ע בשוק חופשי).

2.1.7. במקרה שבחשוב מספר יחידות הדיור, לאחר הוספת התוספת המותרת (סעיף 2.1.6 לעיל) ולאחר הוספת התוספת בשל שינוי בתכנית (סעיף 2.1.4 לעיל), התקבל גם חלק מיחידת דיור – הוא יעוגל כך שמספר יחידות הדיור הנמכרות במסלול מחיר מטר, לא יפחת מ- 50%.

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

2.1.9

על המציע לבדוק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את המידע התכנוני המלא ברשות המקומית וברשויות התכנון המוסמכות, לרבות מסמכי התכנית החלה על המגרשים על נספחיה, תכנית הבינוי, תיק המידע ברשות המקומית, זכויות בניה, גבולות המגרשים, שטחים גובלים, קווי בנין, 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 הרשות. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות כמפורט לעיל, והוא לא יבוא אל הרשות ו/או המשרד בכל טענה ו/או תביעה בעניין (לרבות טענת הסתמכות על המידע הנ"ל).

2.1.10 מבלי לגרוע מיתר הוראות תכנית תמ"ל 1011, מובא בזאת לידיעת המציע כי:

2.1.10.1

גבולות התכנית נכללים בתחום המוניציפלי של מועצה אזורית שפיר וכי קיימת המלצה של הוועדה הגיאוגרפית מיום 22.8.2022 והמלצת משרד הפנים מיום 11.6.2023 להעברת השטח לתחום המוניציפלי של עיריית קריית גת. ההמלצות אושרו על ידי שר הפנים.

דו"ח ועדה מסכם והמלצת משרד הפנים מצורפים כנספח יב' לחוברת המכרז.

על המציע לבדוק בעצמו ועל חשבונו מול כל הגורמים המוסמכים הרלוונטיים את האמור בסעיף זה, לרבות האפשרות לקבלת היתרי בניה. המציע לא יחזור אל רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

2.1.10.2

בהתאם לקבוע בסעיף 6.1 להוראות תכנית 1011 שעניינו "הוראות בינוי", תנאי להיתר בניה יהא אישור "תכנית בינוי פיתוח" (להלן: "תכנית בינוי ופיתוח") ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, הכל כמפורט בתכנית. לידיעת המציע, חברת ערים ו/או מי מטעמה קידמה וקיבלה אישור לתכנית בינוי ופיתוח כמתחייב מהתכנית על נספחיה.

על המציע להתאים את הבינוי בהתאם להוראות והנחיות התכנית לרבות תכנית בינוי ופיתוח והוא לא יחזור אל רמ"י והמשרד ו/או לחברת ערים בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

2.1.10.3

בהתאם לקבוע בסעיף 6.3 ובסעיף 6.20 להוראות תכנית 1011, תבוצענה עבודות לכריית חרסית בתחום התכנית, לרבות המגרשים נשוא מכרז זה, ע"י חברת ערים או מי מטעמה.

2.1.10.4

בסעיף 6.6 להוראות תכנית 1011 שעניינו "בינוי ופיתוח סימון בתשריט: קו גז", נקבעו הוראות מגבילות ובניהם נקבע בסעיף קטן א', כדלהלן:

"על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי ותחום הסקירה, יחולו עליו הוראות תמ"א 37/א/1 וגזרותיה".

עוד מובא לידי המציע כי בסעיף 6.19 להוראות תכנית 1011 שעניינו "תנאים למתן היתר בניה" נקבע בסעיף קטן ג':

"תנאי למתן היתר בניה בתחום הסקירה מקו הגז (המסומן בקו עזר 1), יהיה אישור רשות הגז וחברת נתיבי הגז הטבעי, כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות. התיאום יכלול פרטי המבנה, אופן החציה ומיגון הקווים ע"פ הצורך".

הזוכה במכרז מצהיר כי בדק את הוראות התכנית והוא מתחייב למלא אחר הוראות התכנית והנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות והוא לא יחזור אל רמ"י והמשרד ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור בסעיף זה, ולרבות אפשרות וכל עיכוב ככל שיחול בקבלת היתרי הבניה.

2.1.10.5

בסעיף 6.3 להוראות תכנית 1011 שעניינו "הוראות פיתוח" ולסעיף 6.7 להוראות תכנית 1011 שעניינו "בינוי ופיתוח סימון בתשריט: קו דלק/נפט" נקבעו הוראות מגבילות. העתקת תשתיות הנפט יבוצעו במסגרת עבודות הפיתוח על ידי חברת ערים ו/או מי מטעמה ועל חשבונה.

מכרז ים/436/2024

הזוכה מצהיר ומאשר כי בדק את הוראות התכנית במכרז ומתחייב למלא אחר כל הוראותיה והנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות והוא לא יחזור אל רמ"י והמשרד ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור בסעיף זה לרבות, אפשרות וכל עיכוב ככל שיחול בקבלת היתרי הבנייה.

2.1.11 מבלי לגרוע מיתר הוראות תכנית 1011ב', מובא בזאת לידיעת המציע כי :

2.1.11.1 בסעיף 5 שעניינו "טבלת הזכויות הוראות בניה – מצב מוצע" נקבע כי יעוד מגרשים 311,312,314 (מתחם 78269), מגרשים 713-715 (מתחם 78267) ומגרשים 1012, 711-712 (מתחם 78268), הינו "יעוד מגרשים על פי תכנית מאושרת אחרת".

בהתאם להוראות סעיף 4.2 להוראות תכנית 1011ב' שעניינו "יעוד מגרשים על פי תכנית מאושרת אחרת" נקבעו שימושים והוראות בינוי.

הזוכה מתחייב למלא אחר הוראות תכנית 1011 ו-1011ב' והנחיות רשויות התכנון המוסמכות הרלוונטיות והוא לא יחזור אל רמ"י והמשרד ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה.

2.1.11.2 בסעיף 6.13 להוראות תכנית 1011ב' שעניינו "זכות מעבר" נקבע: "ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית". הזוכה מתחייב לרשום בעצמו ועל חשבונו את זכות זיקת הנאה למעבר הציבור בפנקסי המקרקעין, כקבוע בתכנית על נספחיה וכמתחייב על פי כל דין.

2.1.11.3 בסעיף 4.1 להוראות התכנית שעניינו "מגורים ג'" נקבע בסעיף 4.1.2 (2) כדלהלן: "לפחות 20% ממספר יחידות הדירור המוגשות במסגרת בקשה אחת להיתר בניה יהיו יחידות דירור קטנות".

2.1.11.4 בסעיף 4.3 להוראות התכנית שעניינו "מגורים ד'" נקבע בסעיף 4.3.2 (2) כדלהלן: "דירות קטנות יהיו בהיקף שלא יקטן מ-20% מסך יחידות הדירור המוגשות במסגרת בקשה אחת להיתר".

הזוכה במכרז מצהיר ומאשר כי בדק את כל הוראות התכנית והוא מתחייב למלא אחר הוראותיה והנחיות רשויות התכנון המוסמכות הרלוונטיות והוא לא יחזור אל רמ"י ו/או למשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה.

2.1.12 מבלי לגרוע מתכנית 1011 ומתכנית 1011ב' ידוע למציע כי נקבעו הוראות מגבילות למגרשים בתחום הסקירה מקו הגז והכל כמפורט בתכנית על נספחיהן, והוא מצהיר כי לא יחזור אל רמ"י ו/או למשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה.

2.1.13 המגרשים יימסרו לזוכה בהתאם לקבוע בחוברת המכרז, בחוזה הבנייה ובחוזה התשתיות המצורף כנספח ז' לחוברת המכרז. הזוכה במכרז לא יחזור אל רמ"י המשרד ו/או אל חברת ערים ו/או למי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

2.1.14 מובא בזאת למציע כי בחלק מהמגרשים נשוא המכרז קיים 'קו מתח חשמל גבוה עילי להעסקה' אשר יועתק במסגרת עבודות הפיתוח על ידי חברת ערים ועל חשבונה והוא לא יחזור אל רמ"י והמשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות לעניין אפשרות ו/או עיכוב ככל שיחול בקבלת היתר בנייה.

הזוכה במכרז מצהיר ומאשר כי בדק את כל הוראות התכנית ומתחייב למלא אחר כל הוראות התכנית והנחיות רשויות התכנון המוסמכות הרלוונטיות והוא לא יחזור אל רמ"י והמשרד ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה.

2.1.15. מובא בזאת לידיעת המציע כי במסגרת הוראות התכנית נקבעו תנאים שונים למתן היתר בניה ואיכלוס. באחריות המציע לבדוק בעצמו ועל חשבונו את התנאים למתן היתרי בניה ואיכלוס בהוראות התכנית וברשויות המוסמכות הרלוונטיות. והזוכה ישא בעצמו ועל חשבונו בכל העלויות הכרוכות בכל הנובע מכך, 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 כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

2.1.16. במידה ובמגרשים הסמוכים קיימים מבנים, על הזוכה לנקוט בכל אמצעי בטיחות וזהירות ולהתחשב בהם, בין היתר, מבחינה הנדסית בכל הקשור לעבודות חציבה ופיתוח במגרש אשר עלולות לגרום נזק למבנה במגרש הסמוך בעת ביצוע עבודות העפר ועבודות בניית הבניין/ הבית במגרש.

2.1.17. בניית יחידות העירייה:

2.1.17.1. מובהר כי במתחמים 78271, 78272, 78275, 78277, 78286, 78287 יקצה הזוכה מבנים ומוסדות ציבור לטובת עיריית קרית גת כמפורט בתכנית ובנספח ט'. (להלן: "יחידות העירייה").

2.1.17.2. ידוע למציע במגרש 905 נשוא מתחם 78286, כי בסעיף 6.12 להוראות תכנית 1011 שעניינו "הפקעות ו/או רישום" נקבע בין היתר כי "במגרשים בהם הוגדרו שטחי בניה לשימוש "מבנים ומוסדות ציבור", הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם במרשם ע"ש הרשות המקומית. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011 בדבר השימוש הציבורי".

הזוכה במכרז מתחייב למלא אחר הוראות התכנית והנחיות רשויות התכנון המוסמכות הרלוונטיות והוא לא יחזור אל רמ"י ו/או למשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה.

2.1.17.3. מבלי לגרוע מיתר הוראות התכנית, מובא בזאת לידיעת המציע כי בסעיף 6.2 להוראות תכנית 1011 שעניינו "תנאים בהליך רישוי" נקבע בסעיף קטן 9 כי: "תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין מגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרשום שטח מבונה של הבניין לצרכי ציבור....".

2.1.17.4. הזוכה יידרש לתכנן ולבנות את יחידות העירייה על חשבונו בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנית, ועל פי הוראות המפרט הטכני המצ"ב לחוברת המכרז מסומן כנספח י', כפי שאושר ע"י הרשות המקומית.

2.1.17.5. במסגרת חוזה החכירה שייחתם עם הזוכה, יכללו יחידות העירייה אשר יוקצו בחכירה לעירייה במסגרת רישום הבית המשותף. למען הסר ספק, מובהר, כי אין ולא תהיה לזוכה כל זכות שהיא ביחידות העירייה וכי לא תינתן לו כל תמורה בגין ו/או בגין בנייתו ו/או בגין כל פעולה שיבצע בקשר אליהן. זאת ועוד, מובהר לזוכה כי באחריותו ועל חשבונו, לרשום את החכירה של יחידות העירייה כיחידת רישום נפרדת ע"ש עיריית קרית גת במסגרת רישום צו הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין, בהתאם לסעיף 6.24 להוראות תכנית 1011 ולסעיף 6.12 להוראות תכנית 1011 ולכל דין.

2.1.17.6. ידוע לזוכה והוא מקבל על עצמו, כי במתחמים 78271, 78272, 78275, 78286, 78287 קיימים מגרשים הכוללים שילוב של מבני ציבור בקומות מבונות. הזוכה מתחייב להקים את מבני הציבור כמפורט בנספח יא', והוא מתחייב כי לא יחזור לרמ"י ו/או למשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה.

2.2. מצב המקרקעין

2.2.1. המציע מצהיר כי ראה ובדק את המתחם/ים כולל המחוברים הקיימים במתחם/ים, המטרדים/ממצאים הקיימים במתחם, לרבות המטרדים/הממצאים ההנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתוכניות החלות על השטח, וכי ישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי, המטרדים, המפגעים

ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא לרשות ו/או למשרד בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

2.2.2. במתחמים 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 תכנית 1011 לרבות הקבוע בסעיף 6.17 שעניינו "שמירה על עצים בוגרים" בהתאם לכל דין.

2.2.3. פירוט ממצאים:

לידיעת המציע, בחלק מהמגרשים נשוא המכרז קיימים מערומי עפר, מאגר מים ישן, טרסות וקרקע חרסיתית אשר יועתקו במסגרת עבודות הפיתוח ע"י חברת ערים ו/או מי מטעמה.

2.2.4. מובהר כי פירוט מצב המתחמים לרבות המטרדים והמפגעים שפורטו לעיל מובאים למיטב הידיעה, ובגין האמור לא יבוא הזוכה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או המשרד. אין באמור להוות פירוט כל המטרדים ו/או המפגעים ו/או כל מידע אחר בקשר למתחמים, באחריות המציע לבדוק את מצב המתחמים בפועל. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל הרשות ו/או המשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.

2.2.5. היה והמתחם/ים מושא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, ישא הזוכה בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במתחם/ים. היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור:

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

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 שיקבעו רמ"י ו/או המשרד, 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 ע"י המשרד אורכה לתקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

במידה ושחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח לזוכה, ישקול המשרד להאריך את משך תקופת הביצוע.

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

2.1.1.1. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע למציע כי המקרקעין הידועים כחלקות 51,53,64,103,114,167 בגוש 3076, וכחלקות 195,196,179,189,216 בגוש 3077 נשוא המכרז הוכרזו כאתר עתיקות (ראה יל"פ 9694 מיום 21.6.21).

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 המשרד ו/או מי מטעמם, בגין התנאים המפורטים לעיל.

2.2.6. הזוכה יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי החפירה לרבות חול, אדמה, אבן, פסולת וכיו"ב שימצאו בשטח המתחם/ים במועד מסירת המגרש לזוכה, או שנוצרו על ידי הזוכה או מי מטעמו כתוצאה מפיתוח המתחם/ים 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 המשרד ו/או מי מטעמם. 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. המתחמים מוקצים במצבם התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). המציע מצהיר כי ראה את המתחמים ואת סביבתם ובדק אותם ואת מצבם מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, והנדסית על כל חלקיהם, ומצא את המתחמים מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה, והינו מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למתחמים, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.

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

3. מסלול מכרז - דיוור במחיר מטרה

3.1. כללי התחרות במכרז

3.1.1. מציע רשאי להגיש הצעה למתחם אחד או יותר (בטופס הצעה אחד בלבד), אך בכל מקרה לא יוכל לזכות ביותר ממתחם אחד בלבד, מהמתחמים המפורטים בטבלה שבסעיף 1, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של רמ"י.

המציע לא יוכל לקבוע סדר עדיפויות לזכייה במתחמים. הצעה לכל מתחם היא סופית ובלתי מותנית.

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

3.1.2. המציעים יתחרו על המחיר הגבוה ביותר עבור הקרקע, ללא תוספת מע"מ וללא תוספת הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות ככל וישנן, תוך שהם מתחייבים למכור את הדירות בהתאם לכלל התנאים המפורטים במכרז זה, לרבות האמור בהגדרת מחיר מטרה והגדרת מחיר יחידת דיוור במחיר מטרה.

3.1.3. מתחמים 78267, 78268, 78629, 78280, 78284 - ללא מחיר מינימום.

מתחמים 78271, 78272, 78275, 78277, 78281, 78283, 78286, 78287:

המחיר המוצע לא יפחת מהסכום הנקוב בטבלה שבסעיף 1 (עמודה שכותרתה "מחיר מינימום בש"ח (לא כולל מע"מ)) (להלן: "מחיר המינימום"), הצעה שתכלול מחיר מוצע נמוך ממחיר המינימום תיפסל ולא תובא במניין ההצעות הכשורות במכרז זה.

מחיר המינימום שפורסם במכרז חושב באופן הבא:
שומת השמאי בגין הרכיב המסחרי X 91% (זכות החכירה) X 50%
המציע לא יוכל לערער על מחיר המינימום.

3.1.4 קביעת הזוכה:

ההצעות אשר יוגשו למכרז בהתאם לכללי המכרז ותנאיו, יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של רמ"י אשר לפי שיקול דעתה (במקסום הכנסות רמ"י מכלל המתחמים/מגרשים המשווקים במכרז), תכריז על הזוכים במכרז, וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה ו/או סמכות המוקנית לרמ"י בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין. הודעה לזוכים במכרז תופיע באזור האישי לאחר הזכייה.

3.1.5 הצעות זהות:

במידה ונמצא כי ישנן שתי הצעות כשרות או יותר, זהות, תיערך הגרלה דיגיטלית באופן אוטומטי בין מציעים אלה לקביעת הזוכה. המציע לא יבוא בכל טענה או דרישה לרשות בגין ההגרלה הנזכרת.

3.2 המציע**3.2.1 רשאי להגיש הצעה במכרז זה כל יחיד או תאגיד.**

3.2.2 מציעים קשורים, כגון מציע וחברה בבעלותו, או חברות המהוות חלק מקבוצה אחת כגון חברות אם וחברות בת, חברות שלובות וחברות קשורות – אינם רשאים להגיש יותר מהצעה אחת (לחוד או ביחד) במסגרת מכרז זה.

"חברה קשורה" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

בני זוג יחשבו כמציע אחד והם אינם רשאים להגיש הצעות בנפרד.

בהגשת הצעתו, המציע מצהיר כי הוא אינו מציע קשור, וכי ידוע לו כי הצעות ככל ויוגשו בניגוד לאמור דינן פסולות. במקרה זה רמ"י תהא רשאית לחלט הערבות/ערבויות, בכפוף לאמור בסעיף 10 להלן.

3.2.3 ככל שהמציע הינו זר כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, תהיה ההתקשרות עמו כפופה לכללים בדבר הקצאת הקרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960. הצעה כאמור תוגש באמצעות מיופה כח.

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

3.2.4 נוכח הכללים הקבועים במכרז זה לעניין מכירת דירות על-ידי הזוכה, זהות הרוכשים וכללים נוספים, לא יתקבלו במכרז זה הצעות מעמותות בניה, קבוצות רכישה וכל גוף אחר שמהותו ומטרתו בניה עצמית עבור החברים בו, ולא מכירת דירות לרוכשים.

3.2.5 חברה או קבלן העוסקים בביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית נשוא מכרז זה, או יחיד או חברה המחזיקים בחברה או קבלן כאמור, או חברת בת של חברה או קבלן כאמור, יהיו מנועים מלהשתתף במכרז זה ויהיו מנועים להתמודד במכרזים לביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית נשוא מכרז זה.

3.3 הגשת ההצעה המקוונת

3.3.1 הצעה מלאה היא הצעה אשר תכלול את ההצעה שהוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת לרבות טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש, ערבות וכל מסמך אחר הנדרש בהתאם לתנאי המכרז.

3.3.2 במהלך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יידרש המציע להדפיס "טופס אישור הצעה" לחתום עליו, לאמת החתימה ככל שיידרש לכך ולסרוק את הטופס החתום למערכת המקוונת. יודגש כי הצעה אשר תתקבל ללא טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש תיפסל.

3.3.3 בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע מסמך עם מספר סימוכין המהווה אישור על הגשת ההצעה (להלן: "מסמך הסימוכין").

למען הסר ספק, אין בטופס ההצעה או במסמך הסימוכין, או במספר הסימוכין כדי לאשר את

תקינותה או כשירותה של ההצעה. הצעה תחשב ככשרה רק אם 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 תחשב כבטלה ומבוטלת וההצעה האחרונה שהוגשה על ידי אותו המשתמש היא ההצעה היחידה, אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. כמו כן מודגש כי :

3.3.4.1 מציע אשר מעוניין להגיש **הצעה ליותר ממתחם/מגרש אחד** (ככל ותנאי המכרז מאפשרים זאת), יגיש את הצעתו לכל המתחמים/מגרשים **בהצעה אחת בלבד**.

3.3.4.2 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, **תעדכן במלואה** את ההצעה הקודמת שהוגשה על ידו. לפיכך, בעת הגשת ההצעה החדשה/המעדכנת יש **לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה, לרבות כל המסמכים הנלווים הנדרשים, לכלהמתחמים/המגרשים אשר המציע חפץ בהם**.

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 לא תידון.

3.3.4.4 מציע אשר הזדהה בממשל זמין, הגיש הצעה במערכת המקוונת **ומעוניין לתקן את**

הצעתו, עליו להגיש הצעה חדשה באמצעות אותה ההזדהות באתר ממשל זמין (אותו משתמש), ההצעה הקודמת אשר הוגשה על ידו לא תידון וההצעה היחידה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. לחילופין, ניתן להגיש ביטול להצעה שהוגשה ולאחר מכן את ההצעה החדשה.

3.3.5 מציע אשר יהיה מעוניין לבטל את הצעתו לאחר שהוגשה, יוכל לעשות זאת באמצעות לחיצה על "בטל הצעה", להגיש הביטול **באמצעות אותה ההזדהות** באתר ממשל זמין (אותו המשתמש אשר הזדהה בעת הגשת ההצעה). יובהר – המציע לא יהיה רשאי לחזור בו מהצעתו או מביטול הצעתו או לתקן הצעתו, לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.

3.4 תנאים לבניית ולמכירת דירות במחיר מטרה

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

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

3.4.3 על הזוכה במכרז לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מטרה ושוק חופשי, בהתאם ליחס הקבוע במכרז. יחד עם זאת, הזוכה יהיה רשאי לסטות מהאמור לעיל בעד 25% ממספר יחידות מחיר מטרה בבניין ובלבד שמספר יחידות דיוור מחיר מטרה הכולל במתחם לא יפחת מהקבוע במכרז. באישור חריג מראש ובכתב של המשרד, ניתן יהיה לקבוע סטייה של עד 50% ממספר יחידות מחיר מטרה בבניין ובלבד שמספר יחידות דיוור מחיר מטרה הכולל במתחם, לא יפחת מהקבוע במכרז.

במקרה של סתירה בין האמור בסעיף 3.4.4 להוראות סעיף זה, יכריע המשרד לעניין חלוקת הדירות בהתאם לשיקול דעתו הבלעד. זאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 3.4.4 לעניין זכות המשרד להורות על חלוקת דירות שונה.

3.4.4 תנאי המכרז מאפשרים מכירה של דירות במחיר מטרה לצד דירות בשוק חופשי.

בטרם יורשה היזם לשווק ולמכור דירות הן לזכאים והן לשוק החופשי, עליו לקבל מראש את אישור המשרד לכך.

מכרז ים/436/2024

יודגש כי מכירת דירות כאמור טרם קבלת אישור סופי מהמשרד על בחירת הדירות, תהווה הפרה יסודית של תנאי המכרז.

יובהר כי על אף האמור להלן בסעיף זה, המשרד יהיה רשאי לקבוע את חלוקת הדירות ולבחור בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי את הדירות שישווקו כיחידות דיור במחיר מטרה ואת יחידות הדיור שימכרו בשוק החופשי.

בחירת הדירות שימכרו במחיר מטרה תתבצע בהתאם לכללים להלן:

על היזם להעביר לבדיקה ואישור המשרד או מי מטעמו את נספח ג' הכולל את חלוקת הדירות בהתאם לכללים להלן:

סך של 20% מכלל הדירות במתחם, שהן הדירות היקרות בפרויקט, יוקצו למכירה בשוק החופשי.

מיתרת הדירות (80% הנותרים), תבוצע החלוקה בין דירות מחיר מטרה לבין יתרת יחידות הדיור למכירה בשוק החופשי.

הדירות הנותרות יחולקו לקבוצות, בהתאם למספר החדרים בדירה. כך, שיחס דירות מחיר מטרה בכל קבוצה יהיה בהתאם ליחס החלוקה שנותר. יובהר כי בכל אחת מהקבוצות, ככלל, הדירות שיוקצו לזכאי מחיר מטרה, יהיו הזולות ביותר מכלל הדירות בקבוצה.

יובהר כי במקרה של יחס עם שארית (כל שארית), יעוגל מספר הדירות כך שתועדף הקצאה של דירה קטנה יותר לטובת הקצאה לדירות מחיר מטרה.

על אף האמור לעיל, יורשה המשרד – מיוזמתו ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי – לבצע שינוי בחלוקה המפורטת בין דירות השוק החופשי לדירות מחיר המטרה בשיעור של עד 10% מסך כלל הדירות במתחם (לרבות דירות השוק החופשי, ודירות בהקלה ככל ויאושרו).

יודגש כי במכרזים בהם שיעור דירות מחיר מטרה לזכאים הינו 80% ומעלה, יוקצו כלל הדירות היקרות לשוק החופשי, ולמשרד תעמוד האפשרות לבצע שינוי בחלוקה בין דירות השוק החופשי לדירות מחיר מטרה, בשיעור של 10% כאמור לעיל.

לדוגמא, במכרז בו החלוקה של 60% לטובת מחיר מטרה ו-40% לטובת דירות למכירה בשוק החופשי (במקרים בהם התמהיל בין דירות מחיר מטרה לדירות למכירה בשוק החופשי שונה יש להתייחס לדוגמא בשינויים המחוייבים):

בפרויקט הכולל 100 דירות, 20 הדירות היקרות ביותר יוקצו לשיווק בשוק החופשי.

יתרת 80 הדירות: 60 דירות יוקצו למחיר מטרה ו-20 דירות נוספות לשוק החופשי, יוקצו לפי הטבלה הבאה:

סך יתרת הדירות – לפי מספר חדרים	דירות מחיר מטרה	דירות שוק חופשי
3 חד' – 20 דירות	15 דירות – הזולות ביותר	5 דירות היקרות ביותר
4 חד' – 30 דירות	23 דירות – הזולות ביותר	7 דירות היקרות ביותר
5 חד' – 20 דירות	15 דירות – הזולות ביותר	5 דירות היקרות ביותר
6 חד' – 10 דירות	7 דירות – הזולות ביותר	3 דירות היקרות ביותר

הזוכה מתחייב להתחיל בהליך בחירת הדירות על ידי הזכאים, עד 60 יום מיום קבלת היתר בניה מלא. ככל ובחלוף 60 יום לא יחל הזוכה בהליך בחירת הדירות, יהיו רשאים המשרד ורמ"י, בנסיבות המתאימות, להורות על תשלום פיצוי מוסכם כמפורט בסעיף 10.1 בטבלה. לעניין סעיף זה, תחילת הליך בחירת הדירות הינו יום בחירת הדירות הראשון ובלבד שיתקבלו כלל האישורים לשיווק הפרויקט.

3.4.5 אישור זכאות לצורך רכישת דירה במחיר מטרה, יינתן על-ידי המשרד לרוכש אשר הינו חסר דירה, על פי הקריטריונים שנקבעו בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בפרק משנה 4.7 או כל תיקון או החלטה שתבוא במקומה.

3.4.6. הזוכה מתחייב למכור את הדירות במחיר מטרות לזכאים הרשאים להשתתף בהגרלות בהתאם לכללי המשרד, שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שנקבעו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ובהתאם לכללי המשרד במועד ביצוע ההגרלה.

לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלות והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא הדירות במחיר מטרות הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של המשרד, ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, למכור ללא הגרלה את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לזכאים חסרי דירה, חסרי דירה צעירים, או משפרי דור, בתנאים שנקבעו במכרז ובמחיר למ"ר בנוי שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז לרבות גובה ההנחה.

לאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיו רשאים המשרד ורמ"י, בנסיבות מיוחדות ובתנאים שייקבעו על ידיו, לאשר לזוכה למכור את יתרת הדירות שלא במסגרת התנאים ו/או המחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שהמחיר למ"ר בנוי לא יעלה על המחיר שנקבע במכרז לרבות גובה ההנחה, ובתנאים שלא יפחתו מהתנאים שנקבעו במכרז.

3.4.7. הזוכה יורשה להתחיל במכירת דירות במחיר מטרות, רק לאחר קבלת אישור המשרד או מי מטעמו, לתמחיל ולפרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות במחיר מטרות" המצורף כנספח ג' לחוזה הבנייה.

3.4.8. המשרד באישור הרשות, רשאי לאשר לזוכה במכרז, למכור למדינה, לטובת דיור ציבורי, דירות במחיר מטרות שלא נרכשו וזאת במחיר שיקבע בין הצדדים, ולא יותר מהמחיר למ"ר שנקבע במכרז, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשרד. בכפוף לאמור בפרק משנה 4.7.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

3.4.9. דירה במחיר מטרות לא תימכר קודם למתן היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או להחלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

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

3.4.11. הזוכה לא ימכור דירה במחיר מטרות לרוכש שבינו או בין קרובו, לבין הזוכה או מי מטעמו של הזוכה (לרבות קבלן מבצע, חברת בת וחברת אם, חברה קשורה, משווק וכדומה) מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976. "קרוב" לעניין סעיף זה כהגדרתו בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה.

3.4.12. הזוכה מחויב לפרסם את הפרויקט ולהקים אתר אינטרנט יעודי הכולל את כלל מסמכי הפרויקט, לרבות הצגת כלל הדירות ופרטיהן, כולל מחירן בפרויקט וזאת בהתאם להנחיית המשרד או מי מטעמו.

3.4.13. קביעת מחיר הדירה לזכאי:

3.4.13.1. מחיר יחידת דיור במחיר מטרות, ייקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מטר בנוי עיקרי (לפי שומה נכון ליום 31.12.2020) ללא מע"מ כפי שנקבע בטבלה שבסעיף 1 לעיל ובשקלול המקדמים הרלוונטים כדלהלן:

שטח הדירה, במטרים מרובעים (כולל שטח הממ"ד);

שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחים, במטרים מרובעים, יחושב באופן הבא:

עד לשטח של 30 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 30%

בגין השטח שמעל 30 מ"ר ועד ל- 60 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 20%

בגין השטח שמעל 60 מ"ר ועד ל- 120 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 10%

בגין השטח שמעל ל- 120 מ"ר לא תחול גבייה כלל

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

מספר חניות המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר, כי לכל דירת מחיר מטרות תוצמד לפחות חנייה אחת.

3.4.13.2. על התוצאה המתקבלת מהתחשיב המפורט בס"ק 3.4.13.1 לעיל, בתוספת מע"מ כחוק, תחושב הנחה בשיעור 25%. מחיר זה ייקבע כמחיר הדירה הסופי בכפוף למפורט להלן.

3.4.13.3. לאחר חישוב כאמור, תוגבל ההנחה בשיעור שלא יעלה על שיעור ההנחה הקבוע בטבלה שבסעיף 1 לעיל מחישוב מחיר הדירה המעודכן כהגדרתו במכרז זה.

3.4.13.4. על אף האמור בסעיף זה יובהר, כי בכל מקרה, מחיר הדירה הסופי לא יעלה על מחיר הדירה בהתאם לשומה נכון ליום 31.12.2020, ללא הנחה.

3.4.13.5. באחריות המציע לוודא כי מחיר הדירה לזכאי עומד בתנאי סעיף זה על מגבלותיו.

להלן 2 דוגמאות להמחשה (ביישוב בו ההגבלה של ההנחה עומדת על 600 אלף ₪):

דוגמא מס' 1: מחיר דירה בהתאם לשומה נכון ליום 31.12.2020 הינו 1,200,000 ₪ (לאחר חישוב מקדמים כמפורט בסעיף 3.4.13.1), ממחיר זה תוענק הנחה של 25%, כלומר הנחה בגובה 300,000 ₪, ומחיר דירת מחיר מטרה יעמוד על סך של 900,000 ₪.

לצורך בדיקת הגבלת ההנחה של 600 אלף ₪, נחשב את מחיר הדירה בהתאם לשומה העדכנית, כמפורט בטבלה, ולמקדמים בסעיף 3.4.13.1, לצורך הדוגמא נניח, כי מחיר זה עומד על 1,600,000 ₪.

לצורך בחינת ההגבלה, מהמחיר העדכני (1,600,000), נפחית 600 אלף ₪. ככל והמחיר גבוה יותר מ-900,000 ₪, אזי סכום ההגבלה של ההנחה יעמוד על 600,000 ₪. כלומר במקרה זה המחיר המעודכן לאחר הפחתת 600,000 ₪ גבוה מ-900,000 ₪ ולכן מחיר הדירה יעמוד על 1,000,000 ₪.

נוסף על האמור, ככל והמחיר המתקבל, לאחר ההפחתה בסך 600,000 ₪, גבוה ממחיר יח"ד לפי שומת 31.12.2020 – ללא הנחה בסך 25%, יעמוד המחיר הסופי ליח"ד על המחיר לפי שומה נכון ליום 31.12.2020 ללא הנחה. בדוגמא זו המחיר המתקבל לאחר ההפחתה הינו 1,000,000 ₪ והמחיר המלא ללא הנחה בהתאם לשומה, נכון ליום 31.12.2020, עומד על 1,200,000 ₪ – לכן מחיר הדירה הסופי יעמוד על סך של 1,000,000 ₪.

דוגמא מס' 2: מחיר הדירה לפי שומה נכון ליום 31.12.2020 יעמוד על סך של 2,000,000 ₪. לאחר חישוב הנחה של 25%, המחיר ליח"ד יעמוד על סך של 1,500,000 ₪.

מחיר הדירה העדכני לפי שומה עדכנית יעמוד על 2,900,000 ₪, בדיקת ההגבלה בסך 600,000 ₪, תביא למצב, שמחיר הדירה יעמוד על סכום של 2,300,000 ₪.

על אף האמור, בבדיקת מחיר יח"ד לפי שומת 31.12.2020 ללא הנחה, עומד על סך של 2,000,000 ₪. סכום זה קטן מסך של 2,300,000 ₪ ולכן מחיר הדירה הסופי יעמוד על סך של 2,000,000 ₪.

להלן מספר דוגמאות להמחשה נוספת לאופן החישוב :

<u>דוגמא 3</u>	<u>דוגמא 2</u>	<u>דוגמא 1</u>	
1,000,000	2,000,000	1,200,000	מחיר דירה נכון ליום 31/12/2020
750,000	1,500,000	900,000	מחיר דירה לאחר הנחה בסך 25%
1,250,000	2,900,000	1,600,000	מחיר דירה המעודכן לפי שומה עדכנית
650,000	2,300,000	1,000,000	מחיר דירה לפי שומה עדכנית לאחר הפחתה של 600 אלף ₪
750,000 מחיר בהתאם לסעיף 3.4.13.2	2,000,000 מחיר בהתאם לסעיף 3.4.13.4	1,000,000 מחיר בהתאם לסעיף 3.4.13.3	מחיר הדירה הסופי לדייר

3.4.13.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מחיר דירת מחיר מטרה יכול לכלול את כל מרכיבי מחיר הדירה, ובין היתר, המרכיבים הבאים :

קרקע, תכנון וביצוע עבודות הפיתוח הדרושות בתחום האתר ובגבולותיו בהתאם לתב"ע בתוקף כולל כבישים, חניות, ניקוז, הקמת מערכות, מים, ביוב, חשמל, תאורה, טל"כ, אגרות לרשויות המקומיות, אגרות ממשלתיות, תשלומים לחברת חשמל, תכנון המגרש והמבנה הקמת המבנה ופיתוח החצר, חיבור המבנה והדירה למערכות מים, ביוב, חשמל, טלפונים, טל"כ, הוצאות פיקוח, דמי בדיקת חומרים במעבדות מוסמכות עפ"י הפרוגרמה של המשרד, הוצאות היתרים ורשיונות הדרושים לפי כל דין, הוצאות שווק, הוצאות עורך-דין לרבות שכ"ט, בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014, רווחי קבלן, הוצאות חברה, הוצאות מימון, רזרבה לתיקון הליקויים בשנת הבדק, רזרבה לביסוס חריג ורזרבה לדרישות חריגות של רשויות התכנון והבניה, ערבויות חוק המכר. תשריטים, רישום המבנה כבית משותף ורישום זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין וכל הוצאה אחרת ממרכיבי מחיר הדירה.

3.4.14. **חישוב מקדמי הקומה** - בבנין רב קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, המחיר למ"ר בנוי עיקרי משקף את מחירה של דירה בקומת המגורים האמצעית, או 2 הקומות האמצעיות בבנין שבו מספר זוגי של קומות מגורים. לצורך חישוב מקדמי הקומות יילקחו בחשבון קומות הכוללות לפחות 2 דירות מגורים בקומה.

כל דירה הממוקמת בקומה הגבוהה מקומות/קומות המגורים האמצעית תחושב בתוספת חצי אחוז לכל קומה מעל הקומה/קומות האמצעיות ועד 5% תוספת לכל היותר למ"ר בנוי עיקרי. כל דירה הממוקמת בקומה נמוכה מקומות/קומות המגורים האמצעית תחושב בהפחתה של חצי אחוז לקומה ועד 5% הפחתה לכל היותר למ"ר בנוי עיקרי.

יובהר כי כל דירה הממוקמת מעל או מתחת לקומה הכוללת את הסטייה המקסימלית של 5%, תחושב עם הסטייה המקסימלית של 5% מהמחיר למ"ר בנוי עיקרי בלבד.

3.4.15. **הצמדה:**

הזוכה יורשה להצמיד את מחיר הדירה למדד תשומות הבניה, כאשר מועד ההצמדה יחול מיום חתימה על הסכם עם הרוכש, או מיום קבלת היתר בנייה מלא, המאוחר מבין שני המועדים.

ההצמדה תחול בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (תיקון מספר 9) התשפ"ב – 2022 (להלן: "חוק המכר") ועל חלק ממחיר הדירה המותר לגבייה כאמור בחוק המכר.

הזוכה/זים או מי מטעמו לא רשאי לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה מעבר למחיר דירה במחיר מטרה, לרבות שכ"ט עורך דין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014. יובהר כי תשלום זה יהיה כלול במחיר הדירה.

3.4.16. דירה במחיר מטרה תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע **בנספח ג'1 לחוזה הבניה** (להלן: "**מפרט מחייב**"), והזוכה לא יגבה מהזכאי (רוכש) תשלום בגין שינויים במפרט המחייב ו/או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה.

על אף האמור, המשרד רשאי לאשר מראש סטייה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים, כפי שנקבע בנספח ג'1 לחוזה הבניה, תחת סעיף (1) לפרק א' שכותרתו "רכיבי דירת מגורים ושטח מירבי" (סעיפים א-ג). בגין סטייה כאמור, תחול הפחתה של 15% משווי מ"ר בנוי עיקרי (לא כולל מע"מ) שנקבע בחוברת המכר. כלומר, על כל מ"ר שולי הסוטה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים – יוכל הזוכה לגבות רק 85% משווי מ"ר בנוי עיקרי (לא כולל מע"מ) שנקבע במכרז ועל בסיסו חושב מחיר הדירה. לאחר חישוב מחיר הדירה תוענק ההנחה בשיעורים שנקבעו.

לדוגמא: במכרז בו שווי מ"ר בנוי עיקרי (לא כולל מע"מ) שנקבע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכיה, עמד על 10,000 ₪ למ"ר והזוכה מבקש לבנות (וקיבל על כך אישור מראש מאת המשרד), דירת 3 חדרים בשטח 105 מ"ר – המחיר למ"ר בגין 90 מ"ר (העומדים במגבלות שטח הדירה המרבית), יעמוד על 10,000 ₪ והמחיר למ"ר בגין 15 מ"ר (שבסטייה), יעמוד על 8,500 ₪ למ"ר. לאחר חישוב מחיר הדירה תוענק ההנחה בשיעורים שנקבעו.

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

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

3.4.18. הזוכה מתחייב להגיש למשרד או מי מטעמו את פירוט מחירי הדירות, הצמודותיהם וכל פרט נוסף, בהתאם לנספח ג'4 ולדרישת המשרד. יובהר כי ללא קבלת אישור המשרד או מי מטעמו לנספח ולחלוקת הדירות בהתאם להוראות החוזה, לא יורשה היזם להתחיל בשיווק ומכירת דירות מחיר מטרה והשוק החופשי.

3.4.19. הזוכה מתחייב להציג למשרד או מי מטעמו, ככל שיידרש, בכל עת, כל מידע הנוגע לדירה במחיר מטרה שבנה לפי מכרז זה, לרבות מחירה, שטחה, מפרטה, חוזה המכר שנחתם לגביה וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.

3.5. הקצאה לבני מקום

הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם לסעיף 4.7.9 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, או כל החלטה שתבוא במקומה.

3.6. הוראות שייקבעו בחוזה המכר שבין הזוכה לרוכש דירה במחיר מטרה

3.6.1. חוזה המכר יישא את הכותרת "חוזה מכר – דירה במחיר מטרה" בהדגשה.

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

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

3.6.4. להבטחת האמור לעיל, ידרוש הזוכה מהרוכש לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד או מי מטעמו, אשר יצורף לחוזה המכר, בנוסח המופיע בנספח ג'7 לחוזה הבנייה.

3.6.5. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את הדירה במחיר מטרה טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד, בנוסף לכל סעד אחר.

3.6.6. להבטחת עמידת רוכש דירה במחיר מטרה בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י הזוכה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי הזוכה, האחראי לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ימצא הזוכה עם חתימת חוזה הבנייה, יפויי כח נוטריוני בלתי חוזר (מצורף כנספח ג'9 לחוזה הבנייה), לטובת המשרד או מי מטעמו, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.

3.6.7. הקניית זכות בעלות על דירה במחיר מטרה, תהיה באישור רמ"י ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין. הזוכה יקבע בחוזה המכר, הוראות בדבר מפרט הדירה והבניין כמפורט להלן:

3.6.7.1. מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב המצורף לחוזה הבנייה.

3.6.7.2. לא יתאפשר לרוכש לבצע שדרוגים, בתשלום או ללא תשלום, החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור על רכיבי המפרט כאמור בסעיף 3.4.17 לעיל.

3.6.7.3. יובהר כי ניתן לבצע תוספת למפרט ו/או שדרוג ובלבד שהוצע לכלל הרוכשים, זאת בתנאי שמחיר הדירה לא יעלה על התחשיב המפורט לעיל ובכפוף לאישור מראש של המשרד.

3.6.8. הזוכה יקבע בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים כאמור בסעיף 3.4.17.

3.6.9. על אף הקבוע בסעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר**"), הזוכה מתחייב שלא לגבות מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על 7% מהמחיר, אלא אם מסר לקונה ערבות להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר או ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותי פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, בהתאם להוראות סעיף 2(1) או 2(2) לחוק המכר. מובהר כי הזוכה לא יהיה רשאי להעניק לקונה בטוחה אחרת מבין אלה המנויות בסעיף 2 לחוק המכר.

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

3.6.10. הזוכה מתחייב לקבוע בחוזה המכר תאריך מוגדר למסירת הדירה לרוכש דירת מחיר מטרה, כולל יום חודש ושנה. מועד מסירת הדירה שייקבע בחוזה, יהיה המועד העדכני לשלב הבנייה 42, בתוספת 6 חודשים. יובהר כי בכל מקרה מועד מסירה שייקבע בחוזה מול הרוכשים, יהיה מועד המסירה שמחייב את היזם, ושאינו ניתן לשינוי.

3.7. חתימה על חוזה בנייה

בתוך 90 יום מיום החלטת ועדת מכרזים על הזוכה במכרז, יהא על הזוכה לחתום עם המשרד על חוזה הבנייה. חוזה הבנייה על נספחיו מצורף **כנספח ג'** לחוברת המכרז.

3.8. מועדי הבנייה המחייבים יקבעו בחוזה הבנייה, כמפורט להלן:

מועד	תיאור השלב
מתחמים 78284, 78287, 78283 (מגרשים 903,911) ו- 78286 - תוך 42 חודשים מ"המועד הקובע", מתחמים 78267, 78268, 78269, 78271, 78272, 78275, 78277, 78280, 78281, 78283 (מגרש 902) - תוך 24 חודשים מ"המועד הקובע", ובלבד שמילא הזוכה את התחייבויותיו עפ"י תנאי המכרז לרבות תשלום מלוא הוצאות הפיתוח והתמורה בגין הקרקע וחתימת החוזים	שלב הבנייה 05.
תוך 12 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 06.
תוך 42 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 42.

הגדרות שלבי הבנייה הנן כאמור בחוזה הבנייה המצורף כנספח ג' לחוברת המכרז.

3.9. מובא לידיעת המציע החלטת מיסוי 3109/20 לעניין החבות במס בגין הוצאות מימון ערבות להבטחת השקעות של רוכשי דירות. מהחלטה זו עולה, בין היתר, כי על מנת שרכיב עלויות מימון הערבות לא יהווה חלק מהמחיר שיקבע בהסכם המכר (שבין היזם לבין הרוכש), על הסכמי המכר לעמוד בכל התנאים הקבועים בהחלטת מיסוי הנ"ל. האמור מובא לידיעה בלבד, ובכפוף למדיניות העדכנית של רשויות המס לעניין זה.

4.1. התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי הדירות

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

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

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

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

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

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

4.3. מגבלות על העברת זכויות

מובא בזאת לידיעת המציע כי המתחמים כוללים יותר ממגרש אחד ובגין כל אחד מהמתחמים ייחתם עם הזוכה במכרז חוזה חכירה אחד לכל המגרשים הכוללים באותו מתחם, כחטיבה אחת. תותר העברת זכויות חכירה לגבי המגרשים כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) ובלבד שהעברת זכויות תתבצע לכל המגרשים במתחם, כחטיבה אחת.

בקשה להעברת זכויות כאמור תותנה, בין היתר, בכפוף לכך שמקבל הזכויות יתחייב למלא אחר כל תנאי המכרז על נספחיו לרבות הסדרת התחייבויותיו כלפי המשרד בכל הקשור לנושא הפיתוח כמתחייב מתנאי המכרז.

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 (לרבות חוזה הבנייה) ונהלי רמ"י והמשרד.

4.4. סרבני רישום

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

4.4.2. הערבות תהיה ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות אשר פורסם על ידי החשב הכללי ואשר הונפקה על ידי בנק או חברת ביטוח, אשר הוסמכו על ידי החשב הכללי להנפקת ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן. ערבות זו תנוהל בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות ולהוראות תכ"ס 14.4.1 ערבויות דיגיטליות. הערבות תונפק על ידי בנק או חברת ביטוח בהתאם להוראות המפורטות בהוראות תכ"ס 7.3.3 "ערבויות".

4.4.3. הערבות להבטחת רישום תהא בסך 100,000 ₪, ובתוקף לתקופה של 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, קרי עד ליום 29/07/2026.

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

4.4.5. מובהר כי הערבות להבטחת רישום, תצורף להצעה בנוסף לערבות ההצעה הנדרשת בהתאם להוראות המכרז. ובכללים שצוינו לעיל לעניין ערבות דיגיטלית. פרטי הערבות הדיגיטלית הנדרשת מופיעים תחת סעיף 7 "הפקדת ערבויות" להלן.

4.4.6. 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.

4.4.7. 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 דיגיטלית להבטחת רישום מצ"ב פנספח ה' לחוברת המכרז.

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

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

4.6. איסור אפליה

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

הזוכה מצהיר בזאת, כי הוא יודע שאם יפר התחייבות זו, רמ"י או המשרד יהיו רשאים, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותם על פי דין, לגבות 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 רמ"י והמשרד במקרה כזה.

4.7. איסור תיאום הצעות

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

4.8. הקניית בעלות

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

4.9. תנאים מיוחדים

4.9.1. על אף האמור בחוזה החכירה, לעניין איסור אפליה, יגברו הוראות סעיף 4.6 לחוברת המכרז.

4.9.2. ידוע לחוכר כי חוזה הבנייה מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה. במקרה של סתירה בין חוזה החכירה לחוזה הבנייה, בכל הקשור לבניית ומכירת הדירות, על כל המשתמע מכך, גוברות הוראות חוזה הבנייה.

ככל שבקרקע נשוא המכרז יבנה חדר שנאים בשטח הבניין, הזוכה מתחייב לרשום את חדר השנאים כרכוש משותף וליתן לחברת החשמל זכות שימוש בחדר השנאים, לרבות הכללת הוראות מתאימות בתקנון הבית המשותף, הכל בהתאם לאמות המידה שנקבעו על ידי רשות החשמל ולנהלי חברת החשמל. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לרשות ולמשרד בעניין זה.

5. תשלומים:5.1. כללי

5.1.1. סכומי ומועדי התשלום עבור הקרקע ועבור סה"כ תשלום למשרד ועבור הוצאות הפיתוח הכללי לחברת ערים (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 יחתם עם הזוכה, אך ורק לאחר שהזוכה יעמוד בכל תנאי חוברת המכרז (לפי העניין), ובכללם תשלום מלוא התמורה המוצעת עבור הקרקע, סה"כ תשלום למשרד ועבור הוצאות הפיתוח הכללי לחברת ערים, כמפורט בטבלה בסעיף 1 ובתנאי המכרז והעמדת ערבויות, כמפורט בסעיף 7 לחוברת המכרז.

5.1.3. הזוכה (או מיופה כוחו) יהא אחראי להכנס לאזור האישי באתר הרשות.

לאחר הזכייה, ישלחו לזוכה באמצעות האזור האישי המסמכים הרלוונטיים לרבות, מכתב הזכייה, הודעת אישור העסקה והשוברים הנדרשים לתשלום. לזוכה לא תקום טענה כלפי הרשות במקרה של שליחת המסמכים הרלוונטיים באמצעות דואר רשום.

את השוברים ניתן לשלם ע"פ הכללים הרשומים על גבי כל שובר ובכפוף לתנאי הבנק או הגורם המשלם הרלוונטי ובכלל זה באמצעות:

5.1.3.1. הדפסת השובר וביצוע התשלום באחד מהבנקים המסחריים או בבנק הדואר בתשלום מעל 1 מיליון ₪, ניתן לשלם באמצעות העברת זה"ב – IBAN שמשפרו IL190990011317030084826 (נתוני IBAN מצוינים גם ע"ג השובר).

5.1.3.2. ביצוע העברה בנקאית דרך שרת התשלומים הממשלתי, בתשלום אחד בלבד.

5.1.3.3. תשלום בכרטיס אשראי דרך שרת התשלומים הממשלתי (בתשלום אחד עד לסכום של 35,000 ₪ בלבד)

באחריות הזוכה לבדוק את כל התנאים הנדרשים לצורך ביצוע התשלום במועד.

5.1.4. יובהר כי את אישור הזכייה והשוברים לתשלום ניתן לקבל גם במשרדי הרשות ואין במידע המפורט באזור האישי כדי לגרוע מאחריות הזוכה לקבל את השוברים וביצוע כלל התשלומים הנדרשים במועדים הקבועים במכרז.

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

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

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

5.2 תשלום התמורה 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 המכרזים") תממש הרשות את הערבות לקיום ההצעה כהגדרתה בסעיף 7 להלן 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 מלוא התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את הערבות (בסך הנקוב בטבלה לעיל שבסעיף 1), וזאת בכפוף לסעיף 10 להלן.

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

5.2.1.5 במידה וסכום הערבות לקיום הצעה כהגדרתה בסעיף 7 גבוה מסכום התמורה בתוספת מע"מ, תממש הרשות מהערבות רק את סכום התמורה בתוספת מע"מ, והזוכה יידרש לחתום ישירות על הסכם החכירה, תוך 90 יום מיום החלטת ועדת המכרזים.

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 180 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.

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

5.2.1.8 יובהר ויודגש כי אין במימוש הערבות עם אישור ועדת המכרזים בהתאם לסעיף זה, כדי לגרוע מסמכות ועדת המכרזים להורות על חילוט הערבות בהתאם להוראות סעיף 10. להלן, כולה או חלקה, או מכל סעד אחר העומד לרשות על-פי כל דין. במקרה של חילוט הערבות בהתאם להוראות סעיף 10. להלן, הליכי החילוט, לרבות הליכי השימוע, ייעשו לאחר מימוש הערבות בהתאם לאמור בסעיף זה. ככל שתורה ועדת המכרזים על חילוט חלק מן הערבות או השבתה, יושבו כספי הערבות שמומשה לפי סעיף זה, כולם או חלקם, בהתאם להחלטת הועדה.

5.3 תשלום הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות למשרד ולחברת ערים**5.3.1 כללי**

ביצוע עבודות הפיתוח הכללי על ידי חברת ערים הוא באחריותה הבלעדית.

הזוכה ישלם לחברת ערים ולמשרד תוך 90 יום מיום החלטת ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה במכרז, הוצאות פיתוח עבור פיתוח כללי שבוצע ו/או יבוצע על-ידי חברת ערים ותשלום בגין הוצאות פיתוח נוספות (להלן: "סה"כ תשלום למשרד") כמפורט בטבלה שבסעיף 1 לעיל.

5.3.2 להלן פירוט הסכומים:

5.3.2.1 הסכום הנקוב בעמודה 1 בטבלה לעיל, מהווה חיובים שונים כמפורט להלן:

5.3.2.1.1 תשתיות צמודות טרם ביצוע בפועל.

5.3.2.1.2. תשתיות על (ככל שישנן) טרם ביצוע בפועל.

כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז לא יוסיף מע"מ ויקבל קבלה בלבד.

5.3.2.2. הסכום הנקוב **בעמודה 2** בטבלה לעיל, מהווה חיובים בגין:

5.3.2.2.1. תשתיות צמודות ביצוע בפועל.

5.3.2.2.2. תשתיות על (ככל שישנן) ביצוע בפועל.

על הסכום הנקוב בעמודה 2 יתווסף מע"מ (עמודה 3) וכנגד תשלומים אלו, הזוכה במכרז יקבל חשבונית מס.

5.3.2.3. הסכום הנקוב **בעמודות 4 ו-6** בטבלה לעיל, מהווה חיובים בגין הוצאות פיתוח נוספות (בהתאם לפרקי משנה 3.3 ו-3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל).

על הסכומים הנקובים בעמודות 4 ו-6 יתווסף מע"מ (עמודות 5 ו-7) וכנגד תשלומים אלו, הזוכה במכרז, יקבל טופס עסקת אקראי.

5.3.3. סה"כ תשלום למשרד והתשלום לחברת ערים צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש **06/2025** (להלן: "**המדד הבסיסי**") וישולם ע"י הזוכה בצרוף הפרשי הצמדה מהמדד הבסיסי ועד המדד האחרון שיהיה ידוע במועד אישור ועדת המכרזים.

5.3.4. המציע מודע לכך והוא מקבל על עצמו, כי כנגד התשלום בגין הוצאות פיתוח: תשתיות צמודות ותשתיות על, ככל שישנן, אשר בוצעו בפועל עד ליום פרסום חוברת המכרז, נוסף מע"מ לסכום לתשלום על ידי הזוכה במכרז ובגינו יקבל חשבונית מס.

5.3.5. מובהר למציע והוא מקבל על עצמו, כי התשלום בגין הוצאות הפיתוח אשר בוצעו בפועל (הוצאות פיתוח תשתיות צמודות ותשתיות על), יחושב לפי ניצול תקציבי, נכון ליום פרסום חוברת המכרז (להלן: "**אחוז ביצוע משוקלל**"), אחוז הביצוע המשוקלל לא יעודכן לאחר פרסום חוברת המכרז והמציע מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רמ"י בגין נתון זה.

אחוז הביצוע המשוקלל למכרז זה הינו: 2.96%.

5.3.6. הזוכה לא יוסיף מע"מ בגין הוצאות תשתיות צמודות ותשתיות על, שטרם בוצעו בפועל במקרקעין ועד ליום פרסום חוברת המכרז, וביחס לתשלום זה, יקבל הזוכה קבלה בלבד ולא חשבונית מס. המציע מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רמ"י ו/או חברת ערים בגן סעיף זה.

5.3.7. כלל התשלומים המופיעים בטבלה, ואשר חבים במע"מ, חושבו בהתאם לשיעור המע"מ שחל ביום פרסום חוברת המכרז. תשומת לב המציעים, כי כל תשלום אשר בגינו נדרש מע"מ, ישולם לפי שיעור המע"מ אשר יחול על פי חוק במועד ביצוע התשלום בפועל.

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

5.3.9. תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה במכרז, הזוכה יידרש לחתום על חוזה לביצוע תשתית ולהמציא ערבות אוטונומית להבטחת תיקון נזקים, הכל כמפורט בחוזה התשתית המצורף כנספח ז' לחוברת המכרז.

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

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.

5.3.11. החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה

5.3.11.1. אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי ועדת המכרזים, אזי ישיבו המשרד וחברת ערים לזוכה את תשלום הוצאות הפיתוח הכללי וסה"כ תשלום למשרד ששולם על ידו רק לאחר שהמתחם ישווק מחדש והמשרד וחברת ערים יגבו את התשלומים מהזוכה החדש, או לאחר 24 חודשים ממועד ביטול הזכייה, לפי המוקדם מביניהם.

5.3.11.2. החזר סה"כ תשלום למשרד והוצאות פיתוח כללי לחברת ערים כולל תוספת הצמדה למדד תשומות הבנייה, מהמדד בו שולם סה"כ תשלום למשרד והתשלום בגין הוצאות פיתוח כללי לחברת ערים בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד ביצוע החזר לזוכה.

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

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

5.4.2. הזוכה יהא פטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים, ואשר בגינה גובה הרשות המקומית חלק 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 תביעה בשל כך.

5.4.3. בהתאם לסיכום בין המשרד לעיריית קרית גת (להלן: "העירייה") נקבע, כי בגין עבודות התשתית והפיתוח בתחום התכנית, שבוצעו במימון המשרד ו/או חברת ערים ו/או בגין השלמת עבודות התשתית והפיתוח שיידרש הזוכה לבצע בשם ובמקום המשרד כאמור בתנאי המכרז ובחווה הבניה, העירייה תקזז את מלוא היטלי הפיתוח (היטל סלילת רחובות, היטל תיעול, והיטל פיתוח שטחים ציבוריים) שיחולו על המגרשים 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, וסה"כ תשלום למשרד, ישלם הזוכה במכרז דמי הקמה לתאגיד המים והביוב בהתאם לדין וחוקי העזר התקפים. בהתאם לסיכום בין המשרד לתאגיד, נקבע כי בגין עבודות הפיתוח שבוצעו במימון המשרד ו/או חברת ערים ו/או בגין השלמת עבודות התשתית והפיתוח שיידרש הזוכה לבצע בשם ובמקום המשרד כאמור בתנאי המכרז ובחווה הבניה, יקזז התאגיד 100% מתשלום דמי ההקמה, בהתייחס למימוש זכויות הבניה עד לזכויות הבניה המירביות על פי התוכנית נשוא המכרז, ובכפוף למכתב התאגיד.

5.4.5. עבודות תשתיות מים וביוב מחוץ לקו הכחול מבוצעות ע"י תאגיד המים והביוב "מי קרית גת" (להלן: "התאגיד") ועל אחריותו המלאה. המציע מצהיר ומתחייב כי לא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות כלפי רמ"י והמשרד בכל הכרוך בטיב העבודות או לוחות הזמנים.

■ מכתבי הרשות המקומית ותאגיד המים והביוב מצ"ב **כנספח ו'** לחוברת המכרז.

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

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

6. הגשת ההצעה, מועד אחרון להגשת הצעות ותקופת ההצעה

6.1. במהלך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יידרש המציע להדפיס "טופס אישור הצעה" לחתום עליו, לאמת החתימה ככל שיידרש לכך ולסרוק את הטופס החתום למערכת המקוונת. יודגש כי הצעה אשר תתקבל ללא טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש תיפסל.

6.2. ההצעה תכלול את המסמכים הבאים:

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

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

6.2.3. ערבות בהתאם להוראות סעיף 7 להלן.

6.2.4. תאגיד - אישור מורשי חתימה בהתאם להוראות סעיף 6.8 להלן.

6.2.5. חברה קבלנית סרבנית רישום - ערבות להבטחת רישום בהתאם להוראות סעיף 4.4 לעיל

6.2.6. מיופה כח – יפוי כוח בהתאם להוראות סעיף 6.10 להלן

6.3. המציע אינו רשאי לשנות בדרך כלשהי את טופס אישור ההצעה ו/או את מסמכי המכרז. כל שינוי בנוסח המקורי של טופס אישור ההצעה ו/או מסמכי המכרז, לרבות הוספה, מחיקה, השמטה, התניה או הסתייגות, עלול להביא 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 לא נמצאה בתיבת המכרזים המקוונת לא תדון.

6.5. המציע יגיש לתיבת המכרזים המקוונת את **המחיר המוצע** עבור הקרקע ללא מע"מ. מובהר לזוכה כי עליו לשלם את התמורה עבור הקרקע בתוספת מע"מ. בנוסף, יישא הזוכה בתשלום הוצאות הפיתוח, הוצאות פיתוח נוספות, מיסים, אגרות והיטלים, דמי הקמה, הכול כמפורט לעיל בסעיף 5 לחוברת המכרז.

6.6. מציע רשאי להגיש הצעה למתחם אחד או יותר, אך יוכל לזכות, לכל היותר, במתחם אחד מהמתחמים המפורטים בטבלה שבסעיף 1.

6.7. **המציע (לרבות הגשת הצעה משותפת) יגיש הצעה אחת בלבד באמצעות מערכת המכרזים המקוונת. מודגש כי כל הצעה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת באמצעות אותה הזדהות באתר ממשל זמין תעדיכן את קודמתה, כלומר מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה, אינו יכול להגיש הצעה במערכת המקוונת עבור אדם אחר או הצעה נוספת למגרש אחר, באמצעות אותה ההזדהות שכן ההצעה האחרונה תעדיכן את קודמתה.**

6.8. **הגשת הצעה על ידי תאגיד:**

הצעה למכרז יכול שתוגש על ידי תאגיד בחתימת מורשי החתימה המוסמכים ובצירוף תעודת רישום של התאגיד. יש לצרף אישור ר"ח או עו"ד לפיו החתומים על ההצעה הינם מורשי החתימה של התאגיד המוסמכים לחתום על מסמכי המכרז. את תעודת הרישום, ואישור ר"ח או עו"ד יש להגיש עם ההצעה חתום ומאומת כנדרש.

תאגיד (למעט תאגיד זר) לא יכול להגיש הצעה באמצעות מיופה כוח.

6.9. **הגשת הצעה משותפת:**

6.9.1 הצעה למכרז יכול שתוגש כהצעה משותפת למספר יחידים/תאגידים (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).

6.9.2 הוגשה הצעה על ידי מספר יחידים, יצינו היחידים בהצעתם המשותפת את חלקו היחסי של כל יחיד במתחם. ציון חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט. במידה ולא יצונו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע בחלקים שווים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחיד המציע לאחר המועד האחרון להגשת הצעה למכרז.

6.9.3 הוגשה הצעה משותפת, 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 הפיקדון או חלקו כפיצוי קבוע ומוסכם, בכפוף לתנאי המכרז (סעיף 10 להלן) ולהחכיר את המגרש לאחר.

6.9.4 במקרה של הצעה משותפת יחתמו חוזה חכירה/חוזה בנייה אחד למתחם, עם כל המציעים במשותף.

6.10 הגשת הצעה באמצעות יפוי כח:

6.10.1 הצעה עבור אחר תוגש בצרף יפוי כח. אם מיופה הכח אינו עו"ד יפוי הכח יהיה נטריוני.

6.10.2 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.

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

6.11 המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הינו תאריך **29/12/2025** עד השעה **12:00** בצהריים (להלן: "מועד אחרון להגשת הצעות"). עד למועד זה על המציע לסיים את הליך הגשת ההצעה. במועד האחרון להגשת ההצעות תינעל תיבת המכרזים המקוונת באופן אוטומטי.

6.12 כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוגש לתיבת המכרזים המקוונת, ועד ליום **29/05/2026** (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 למתחם מסוים בזכייה או באי זכייה במתחם מסויים אחר, ואין לקבוע סדר עדיפויות לזכייה במתחם מסוים.

6.14 על אף האמור לעיל, מציע אשר שלח באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, הודעה בדבר ביטול הצעתו שהוגשה למכרז (להלן: "הודעת ביטול") ו/או הגיש באמצעות מערכת המכרזים המקוונת הצעה מתוקנת המבטלת את הצעתו הקודמת במכרז, יראו את ההצעה הקודמת כבטלה. מובהר כי בכל מקרה שבו לא תמצא הודעת ביטול ו/או הצעה מתוקנת בתיבת המכרזים המקוונת במועד האחרון להגשת ההצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל.

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

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

7.1. ערבות לקיום הצעה

7.1.1. המציע יצרף ערבות אוטונומית בלתי מותנית לפקודת רשות מקרקעי ישראל בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז לכל הפחות בסכום המפורט בטבלה שבסעיף 1 (להלן ולעיל: "ערבויות או ערבות").

הערבות תהיה ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות אשר פורסם על ידי החשב הכללי ואשר הונפקה על ידי בנק או חברת ביטוח, אשר הוסמכו על ידי החשב הכללי להנפקת ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן. ערבות זו תנוהל בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות ולהוראות תכ"ס 14.4.1 ערבויות דיגיטליות. הערבות תונפק על ידי בנק או חברת ביטוח בהתאם להוראות המפורטות בהוראות תכ"ס 7.3.3 "ערבויות".

להלן קישור לאתר החשב הכללי בו מופיעה רשימת מורשים להנפקת ערבויות דיגיטליות, לרבות גורמים המורשים מול רשות מקרקעי ישראל;

<https://govextra.gov.il/digital-guarantee/homepage>

הערבות תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ולפחות עד ליום 29/05/2026.

■ נוסח ערבות לקיום ההצעה מצ"ב **כנספת א'** לחוברת המכרז.

7.1.2. מספר מזהה של הנערב בערבות/ערבויות יהיה זהה למספר מזהה של המציע. בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות בה מופיע מספר מזהה של אחד או יותר מיחיד המציע. במידה ומספר מזהה הנערב בערבות לא יהיה זהה למספר מזהה המציע, תפסל ההצעה על הסף.

שם הנערב 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.

7.1.3. ערבות דיגיטלית הינה ערבות אשר ניתנת על ידי גורם שהוסמך על ידי החשב הכללי.

7.1.4. בטבלה שלהלן מפורטים הנתונים הנדרשים ביחס להנפקת ערבויות. להלן פירוט מספרי ההליכים עבור הערבויות הדיגיטליות:

הליך	תת הליך	מתחם	סכום בש"ח	תוקף
20022024000000043658	1	ללא ציון מספר מתחם	שדה סכום פתוח להשלמה על ידי הבנק	29/05/2026
20022024000000043658	2	ערבות סרבן	100,000	29/07/2026

על מגיש ההצעה למסור לגורם מנפיק הערבות הדיגיטלית, את מספר הליך ותת הליך, של נוסח הערבות המבוקש, למתחם בגינו הוא מבקש להגיש הצעה ולפחות בסכום המצוין בטבלה לעיל.

7.1.5. עם הנפקת הערבויות יימסר למציע על ידי הגורם המנפיק קוד ערבות.

7.1.6. בעת הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יידרש המציע להזין את קוד הערבות ויתר הפרטים הנדרשים במערכת הגשת ההצעות המקוונות.

7.1.7. על מגיש ההצעה לפנות בעצמו ולברר מול מנפיק הערבות כי הינו גורם מוסמך כאמור וכי יש בידו להנפיק הערבות בתנאים ובמועד כפי שנקבעו בתנאי המכרז. לא תתקבל כל טענה ו/או תביעה לרבות בגין איחור במועד הפקדת הערבות בשל האמור.

7.1.8. בהגשת הצעה למספר מתחמים, יש להגיש ערבות נפרדת לכל מתחם ומתחם.

לדוגמא: בהגשת הצעה לשלושה מתחמים, כאשר סך הערבות הנדרשת בכל מתחם ומתחם הוא 100,000 ₪, יש להגיש 3 ערבויות נפרדות בסך 100,000 ₪ כל אחת.

7.1.9. יובהר כי מציע יוכל להגיש מספר ערבויות לאותו המתחם ובלבד שסכום הערבויות הכולל יהא לפחות הסכום הנקוב בטבלה שבסעיף 1 לעיל לאותו המתחם.

7.1.10. על אף האמור, מציע שהגיש הצעה לשני מתחמים או יותר, ומספר המתחמים האפשריים לזכייה הוגבל, יצרף להצעתו מספר ערבויות כמספר המתחמים שהוגבלו. **הערבויות יוגשו בסכומים שנקבעו עבור המתחמים שגובה הערבות בהם הינו הגבוה ביותר מבין אלו לגביהן הוגשה הצעה. במקרה זה, יש להנפיק ולהגיש מספר ערבויות לפחות כמספר המתחמים שהוגבלו ובנוסף "ללא ציון מספר מתחם".**

יובהר כי הוראות סעיף 7.1.9 לעיל יחולו גם לעניין סעיף זה ובשינויים המחויבים.

לדוגמא: מציע שהגיש הצעה במכרז ל- 4 מתחמים שגובה הערבות בהם הינו כדלהלן: מתחם א – 100 ש; מתחם ב- 200 ש; מתחם ג- 300 ש; מתחם ד – 400 ש, והזכייה הוגבלה ל- 2 מתחמים בלבד, יצרף להצעתו: לפחות 2 ערבויות, האחת או יותר בסכום של לפחות 400 ש והשנייה או יותר בסכום של לפחות 300 ש ללא ציון מספרי מתחמים.

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

7.1.12. בעת הגשת הצעה מעדכנת על המציע לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה, לרבות פרטי הערבות/ערבויות הדיגיטלית וכל המסמכים הנלווים הנדרשים, לכל המתחמים/המגרשים אשר המציע חפץ בהם במכרז זה. בסיום תהליך הגשת הצעה מעדכנת לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה, בציון מספר סימוכין חדש.

7.1.13. מציע שלא צירף ערבות/ערבויות להצעתו כאמור לעיל, הצעתו תיפסל.

7.1.14. הערבות שצורפה להצעת הזוכה, תמומש מיד לאחר הזכייה במכרז.

7.1.15. ערבויות של מציעים שלא זכו יושבו ישירות לגורם המנפיק בסמוך לפרסום תוצאות המכרז.

7.2. **ערבות ביצוע וערבות להבטחת נזקים:**

7.2.1. בתוך 90 יום מיום החלטת ועדת המכרזים על זוכה במכרז, יהא על הזוכה לחתום עם המשרד על חוזה הבנייה ולהמציא למשרד ערבות אוטונומית להבטחת קיום התחייבויותיו לפי המכרז וחוזה הבניה, (להלן: **"ערבות ביצוע"**) ולהמציא לחברת ערים ערבות אוטונומית להבטחת נזקים (להלן **"ערבות נזקים"**) והכול כמפורט בטבלה להלן:

מספר מתחם	ערבות ביצוע בש"ח	ערבות נזקים בש"ח
78267	4,655,920	100,000
78268	1,390,480	100,000
78269	1,785,600	100,000
78271	5,129,600	100,000
78272	8,023,040	100,000
78275	6,524,000	100,000
78277	8,063,200	100,000
78280	1,843,200	100,000
78281	4,858,400	100,000

100,000	2,989,600	78283
100,000	5,299,200	78284
100,000	2,068,000	78286
100,000	3,872,640	78287

7.2.2. בהתאם לסעיף זה הזוכה מתחייב להמציא למשרד ערבויות דיגיטליות בלבד. הערבות תהיה ערבות דיגיטאלית בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות אשר פורסם על ידי החשב הכללי ואשר הונפקה על ידי בנק או חברת ביטוח, אשר הוסמכו על ידי החשב הכללי להנפקת ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן ועל פי מספר שיינתן לזוכה ע"י המשרד מיד לאחר הזכייה. ערבות זו תנוהל בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות ולהוראות תכ"ס 14.4.1 ערבויות דיגיטליות. הערבות תונפק על ידי בנק או חברת ביטוח בהתאם להוראות המפורטות בהוראות תכ"ס 7.3.3 "ערבויות".

כמו כן, מצ"ב לינק המפורסם באתר המשרד, בו מעודכנים הבנקים וחברות הביטוח המורשים להנפקת ערבות דיגיטלית:

<https://www.gov.il/he/Departments/policies/arvut-digitalit>

7.2.3. ערבות הביצוע תהיה צמודה למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש 06/2025. ערבות הנזקים תהיה צמודה למדד מחירים לצרכן של חודש 06/2025.

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

7.2.5. החזרת ערבות לזוכה, או לחילופין מימוש ערבות, כולה או חלקה, יעשו בהתאם להוראות הקבועות לעניין זה במכרז בחוזה הבנייה ובחוזה התשתית.

8. בחירת זוכה במכרז

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

8.2. ההצעות הכשרות יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של רמ"י, אשר לפי שיקול דעתה הבלעדי (ובהתחשב במקסום הכנסות רמ"י מכלל המתחמים/מגרשים המשווקים במכרז), תכריז על הזוכים במכרז, וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה ו/או סמכות המוקנית לרמ"י בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין.

8.3. זכייה במכרז וכל עניין הנגזר מהזכייה, ובכלל זאת מניין הימים להשלמת התחייבויות הזוכה בהתאם לתנאי המכרז, לרבות תנאי התשלום, יספרו ממועד אישור ועדת המכרזים את הזכייה במכרז (להלן: "המועד הקובע").

8.4. במידה ונמצא כי ישנן שתי הצעות כשרות או יותר, שהן זהות, תיערך הגרלה דיגיטלית באופן אוטומטי בין מציעים אלה לקביעת הזוכה.

המציע לא יבוא בכל טענה או דרישה לרשות בגין ההגרלה הנזכרת.

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

8.6. יובהר כי זוכה במכרז לא יהא רשאי להשתתף במכרזים עתידיים אשר יפורסמו על ידי הרשות ו/או המשרד ו/או מי מטעמם, לביצוע עבודות תשתית ו/או עבודות פיתוח במגרשים/מתחמים בתחומי

9. תנאים להתקשרות עם הזוכה

- 9.1. לאחר סגירת המכרז יפורסמו תוצאות המכרז באתר הרשות ובאזור האישי של המציעים. בנוסף, לאחר מועד זה יועלו כלל המסמכים הרלוונטיים, לרבות הודעת אישור העסקה, שוברי התשלום ונוסח חוזה חכירה לחתימה לאזור האישי של המציעים. באחריות המציעים להתעדכן באזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז.
- למציע לא תעמוד כל טענה כלפי מסירת מסמכים באמצעות האזור האישי. הרשות לא מתחייבת לשלוח את המסמכים בכל אופן אחר וכל ההתקשרות לרבות חתימה על חוזים יכולה להתבצע באמצעות האזור האישי והמציע לא יבוא בכל טענה או דרישה כלפי הרשות בעניין זה.
- יובהר כי ביצוע התשלום וההתקשרות אל מול הרשות תעשה באמצעות האזור האישי. על הזוכה להעלות לאזור האישי את האסמכתאות הנדרשות בהתאם לתנאי המכרז להתקשרות בהסכם וכל פניה תעשה באמצעות האזור האישי.
- 9.2. עם הזוכה במכרז יחתם חוזה חכירה בהתקיים התנאים המצטברים הבאים המהווים תנאים יסודיים למימוש הזכייה וכניסה לשלב חוזי:
- 9.2.1. הזוכה שילם לרשות במועד את מלוא התמורה בגין הקרקע בתוספת מע"מ.
- 9.2.2. הזוכה שילם במועד את התשלום עבור סה"כ תשלום למשרד ואת התשלום לחברת ערים עבור הוצאות פיתוח כללי.
- 9.2.3. הזוכה המציא (מסר) לרשות חוזה חכירה חתום על ידו תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים.
- 9.2.4. הזוכה חתם על חוזה לביצוע תשתית (על נספחיו) והמציא (מסר) אותו לחברת ערים בצרוף ערבות אוטונומית להבטחת תיקון הנזקים תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים.
- 9.2.5. הזוכה חתם על חוזה הבנייה (על נספחיו) והמציא (מסר) אותו למשרד תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים, בנוסף ובלי קשר להמצאת חוזה הבנייה במועד כאמור, על הזוכה להמציא למשרד בתוך 90 יום האמורים, ערבויות וכתב התחייבות החתום על ידי הזוכה ומאושר כדין על ידי עו"ד, לפיו הזוכה מתחייב להמציא למשרד נספח ביטוח בנוסח אחיד של המפקח על הביטוח מיום 06/01/2020 החל משלב הבנייה 05 (כתב התחייבות מצורף כנספח ג' לחוזה הבנייה).
על הזוכה להמציא לרמ"י אישור המשרד על הסדרת התחייבויותיו כאמור.
- 9.2.6. הזוכה המציא אישור מהרשות המקומית על חתימה על התחייבות לבניית מבני ציבור המשולבים בקומות מבונות ככל שישנם במתחמים המשווקים.
- 9.3. התנאים להתקשרות שלעיל הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, לרבות בנוסח החוזים שבמסמכי המכרז. במקרה של איחור כלשהו במועדים האמורים בתנאים אלו, תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת ולא יחתם 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 המתחם.
- 9.4. בכל מקרה שבו לא יקיים הזוכה את התנאים המפורטים לעיל, יחשב הדבר כהפרת התחייבות הזוכה על פי תנאי המכרז, זכייתו תבוטל לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 10 להלן בדבר חילוט הערבות וסעדים נוספים.
- 9.5. 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 ערבות ביצוע וערבות לאי גרימת נזקים, ו/או חוזה החכירה חתום במועד, ו/או חוזה הבנייה חתום במועד ו/או חוזה לביצוע תשתית חתום במועד, תשקול רמ"י לאפשר לזוכה לרפא את הפגם. מכל מקום יובהר, כי רמ"י אינה מחויבת לאפשר את תיקון הפגם והדבר נתון לשיקול דעתה הרחב. עוד יובהר כי המצאת ערבויות מכל סוג שהוא

במועד, מהווה תנאי יסודי, גם אם המדובר בנספח לחוזה וכל איחור בהמצאתו, יהווה פגם שאינו ניתן לרפא ויביא לביטול הזכייה.

9.6. בנוסף, ועל אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה עמד בכל התחייבויותיו על פי תנאי המכרז אולם איחר בהמצאת אישור מהרשות המקומית על חתימה על התחייבות לבניית מבני ציבור המשולבים בקומות מבונות, יהא לרמ"י שיקול דעת לאפשר לזוכה לרפא את הפגם. מכל מקום יובהר כי רמ"י אינה מחויבת לאפשר את תיקון הפגם, והדבר נתון לשיקול דעתה הרחב.

9.7. בכפוף לאמור לעיל, יחתמו עם הזוכה במכרז חוזה חכירה וחוזה בנייה בנוסחים המצ"ב לחוברת המכרז במקרה של סתירה בין חוזה החכירה לחוזה הבניה, בכל הקשור לבניית ומכירת הדירות על כל המשתמע מכך גוברות הוראות חוזה הבנייה.

9.8. הזוכה מתחייב לסיים את הבנייה בהתאם ללוח הזמנים בחוזה הבנייה.

9.9. בנוסף לאמור לעיל וכחלק מהליך ההתקשרות עם המשרד, יידרש הזוכה להמציא למשרד מסמכים נוספים, לרבות אישור ניכוי מס במקור בתוקף, מאגף מס הכנסה, ואישור ניהול ספרים בתוקף מאגף מס הכנסה, או אישור רו"ח על ניהול ספרים בתוקף.

9.10. יובהר כי הרשות ו/או המשרד יחתמו על חוזה אחד (חוזה חכירה ו/או חוזה בנייה) משותף עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם. (לדוגמא: אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על חוזה עם הרשות והמשרד, עליהם לכלול את פרטי שניהם וחתימותיהם בטופס זה).

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

9.11.1. המציע (לרבות יחיד המציע / מציעים) ציינו במפורש במערכת המכרזים המקוונת בטופס ההצעה למכרז, כי בכוונת המציע להקים תאגיד בעקבות הזכייה.

9.11.2. קיימת זהות מלאה בין זהות המציעים וחלקם היחסי בזכויות על פי ההצעה ובין זהותם וחלקם היחסי בזכויות בתאגיד שיוקם.

9.11.3. המציע המציא לרשות "אישור לרישום בפנקסי המקרקעין" לפני המועד האחרון בו עליו להמציא לרשות חוזה חכירה החתום על ידו (סעיף 9.2.3 לעיל). לענין "אישור לרישום בפנקסי 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.

9.12. חוברת המכרז על כל מסמכיה ונספחיה, מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החוזים כאמור.

10. הפרות וסעדים

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

סוג ההפרה	גובה הפיצוי המוסכם לדירה
מכירת דירה במחיר מטרה, למי שאינו חסר דירה או משפר דיור (בהתאם לתנאי המכרז).	450,000 ש"ח
מכירת דירה במחיר מטרה במחיר העולה על המחיר המירבי לדירה	פער המחירים בין מחיר מכירת הדירה בפועל (בהתאם לדיווח המכירה לממונה על חוק המכר), לבין המחיר המירבי לדירה, בתוספת 15% ממחיר הדירה בפועל

450,000 ש"ח	בניית דירה במחיר מטרה במפרט נחות מהמפרט המחייב.
20,000 ש"ח	אי רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין או בספרי הזוכה בתוך 30 יום מיום חתימת החוזה
450,000 ש"ח	אפליה במכירת דירה במחיר מטרה, או התניה של מכירת דירה כאמור בתשלום, או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לרכוש את הדירה, או התניה כאמור ברכישת הצמדות לדירה, רכישת ציוד או שדרוג מפרט הדירה, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.
450,000 ש"ח	מכירה לרוכש, קודם חתימת חוזה מכר דירה במחיר מטרה או לאחריה, של חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.
450,000 ש"ח	גבייה מרוכש, תשלום בגין שינויים במפרט דירה במחיר מטרה, או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד אכלוס הדירה.
450,000 ש"ח	מכירת דירה במחיר מטרה לרוכש, או לקרובו, שבינו לבין המוכר, או קרובו, מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.
עד חצי שנה איחור : 1,000 ₪ ליחידת דיור לכל חודש. מעל חצי שנה איחור : 2,000 ₪ ליחידת דיור לכל חודש.	איחור במועד הקבוע (60 יום מיום מתן היתר בנייה מלא) להתחלת הליך בחירת הדירות על ידי הזכאים.
450,000 ₪	כל הפרה אחרת של כללי מכרז זה.

יובהר כי הסכומים הנקובים בטבלה לעיל, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור, הינם מרביים ונתונים להפחתה על-פי שיקול דעתם של רמ"י והמשרד ובהתאם לנסיבות ההפרה הספציפית.

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

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

10.2.1. הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים ;

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

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

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

10.3. אין בחילוט הערבות לקיום ההצעה כאמור לעיל, כדי למצות ו/או לגרוע מכל סעד וזכות אחרים המוקנים לרשות ולמשרד על פי דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור יהיו הרשות והמשרד רשאים לתבוע ביצוע בעין ואכיפה של התחייבויות הזוכה ו/או לתבוע מהמציע פיצויים גבוהים יותר בגין הנזקים שנגרמו או יגרמו לרשות ולמשרד ו/או לחלט כל כספים אחרים אשר שולמו או ישולמו ע"י המציע.

10.4. בכל מקרה של הפרת התחייבויות הזוכה כמפורט לעיל, יהיו הרשות והמשרד רשאים לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה, ולבטל את החוזים אשר נחתמו עם המציע. הרשות והמשרד יהיו חופשיים ורשאים לעשות במתחם או לגביו כל פעולה ו/או ולהתקשר עם כל אדם כפי שימצאו לנכון.

11. שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז

11.1. שינוי תנאי המכרז

11.1.1. הרשות והמשרד יהיו רשאים בכל עת, ועל פי שיקול דעתם הבלעדי לשנות כל תנאי מתנאי המכרז (להלן: "**שינוי תנאי המכרז**"). החלטת הרשות והמשרד 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 והמשרד יודיעו על השינוי בתנאי המכרז באמצעות אתר האינטרנט.

11.1.3. באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות הרשות והמשרד, 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 10 לעיל ובכפוף לאמור בו, רשאים הרשות והמשרד לדחות או להקדים כל אחד מהמועדים הקבועים בתנאי המכרז, לרבות המועד האחרון להגשת הצעות, ככל שתימצא לנכון, ואף מספר פעמים, על פי שיקול דעתם הבלעדי. אין באמור לעיל משום חובה כלשהי על הרשות והמשרד 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 והמשרד במקרה של שינוי בתנאי המכרז ו/או הארכת מועדים כאמור לעיל.

11.3. ביטול/הקפאת המכרז

מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 10 לעיל ובכפוף לאמור בו, הרשות והמשרד יהיו רשאים, על פי שיקול דעתם 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 השניה 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 יידרש להעלות הצעתו לתשלום באופן שתעמוד על 90% מהצעת הזוכה המקורי במכרז או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגבוה מביניהם.

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

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.

מכרז ים/436/2024

- 12.3.** על הסכום שיתקבל מהאמור בסעיף 12.2 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.
- 12.4.** החליטה ועדת מכרזים להכריז על מס' 2 כזוכה במכרז, יהיה עליו להשלים יתר הפעולות והתשלומים הנדרשים בהתאם להוראות חוברת המכרז ובכפוף למכתב ההכרזה של הוועדה על מציע מס' 2 כזוכה במכרז. יודגש כי כל תנאי חוברת המכרז יחולו במלואם על מציע מס' 2, מלבד השינויים המחויבים כאמור להלן.
- 12.5.** תנאי התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, הוצאות הפיתוח, הוצאות הפיתוח הנוספות, לרבות לוחות הזמנים, יהיו זהים לאלה המפורטים בתנאי המכרז לעיל, אך התאריך הקובע לתשלום ולכל פעולה אחרת הנדרשת בהתאם לתנאי המכרז, יחול ממועד אישור ועדת המכרזים על מציע מס' 2 כזוכה במכרז.

נספח א'

נוסח ערבות דיגיטלית לקיום ההצעה

מסמך זה הוא תדפיס של ערבות דיגיטאלית ונועד לצרכי המחשה בלבד
תדפיס זה הופק ע"י המערכת של רשות מקרקעי ישראל ביום 30/10/2025 ב 09:16 על
סמך קובץ ערבות דיגיטאלית.

נתוני הערבות

קוד ערבות דיגיטאלית:

מנפיק הערבות
מס' סניף: שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות
טלפון מנפיק הערבות: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות פקס מנפיק הערבות: שדה
רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות
כתובת מנפיק הערבות: שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות
רחוב ומספר: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות ישוב: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק
הערבות מיקוד: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות
שם מורשה החתימה 1: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות
שם מורשה החתימה 2: שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות

מקבל הערבות
רשות מקרקעי ישראל

הנערבים (להלן ביחד ו/ או לחוד: "הנערב"):

שם הנערב	מזהה נערב

נושא הערבות:
ערבות למכרז 436/2024

סכומים ותאריכים:
סכום הערבות שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות שקלים חדשים.
הצמדה: ללא הצמדה.
תאריך הנפקת הערבות: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות תאריך סיום תוקף הערבות:
29/05/2026
תוקף הערבות מותנה בהחזרת ערבות מס' שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות

ניסוח ההתחייבות:

מנפיק הערבות, ערב בזה כלפי מקבל הערבות, בעבור הנערב, לסילוק כל סכום אשר
מקבל הערבות ידרוש מאת מנפיק הערבות, בקשר עם נושא הערבות, ואשר לא יעלה
על סכום גובה הערבות. מנפיק הערבות מתחייב בזאת לשלם למקבל הערבות את
הסכום האמור בתוך מספר הימים לחילוט הקבועים בערבות וזאת מתאריך דרישת
מקבל הערבות ומבלי שמקבל הערבות יהיה חייב לנמק את דרישתו או לדרוש תחילה
את סילוק הסכום מאת הנערב.

במקרה של דרישה כאמור מנפיק הערבות לא יטען כלפי מקבל הערבות טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לו או לנערב, ולא יתנה את התשלום בתנאי כלשהו או יעכבו מסיבה כלשהי ובכלל זה בסילוק הסכום האמור מאת הנערב.

ערבות זו אינה ניתנה להעברה או להסבה.

ערבות זו ניתנת למימוש לשיעורין, באופן שחילוטה החלקי לא יגרע מתוקפה לגבי יתרת סכום הערבות שלא חולט, ובלבד שסך כל התשלומים על פי ערבות זו לא יעלה על סכום הערבות.

על ערבות זו יחולו הוראות הדין הישראלי בלבד.

הכללים לניהול כתב ערבות זה יהיו בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות כפי שפורסם באתר הוראות התכ"ם של החשב הכללי, כנוסחו במועד הנפקת הערבות, ובכלל זה בהתאם לכללים המפורטים להלן:

- ניהול ערבות זו יעשה באופן דיגיטלי, על ידי שליחת דרישות ובקשות בין מערכות מקבל הערבות ומערכות מנפיק הערבות, בהתאם לכללים המפורטים בתקן הערבויות הדיגיטליות.
- התאריכים בערבות מתייחסים לימים קלנדריים, המסתיימים בשעה 23:59, וזאת למעט מניין הימים לתשלום בגין חילוט ערבות על ידי מנפיק הערבות. מניין הימים לתשלום בגין חילוט הערבות, יחל ביום העסקים הבנקאי בו התקבלה הדרישה לחילוט ממקבל הערבות. במקרה שבו הדרישה התקבלה שלא במהלך יום עסקים בנקאי, מנין הימים לביצוע החילוט יחל ביום העסקים הבנקאי העוקב.
- בחילוט "מייד", יינתן למנפיק יום עסקים בנקאי נוסף מעבר ליום בו הגיעה הבקשה לחילוט. לדוגמה, במקרה שבו דרישת חילוט מידי הגיעה ביום חמישי, חצי שעה לפני סוף יום העסקים הבנקאי, מנפיק הערבות יהיה חייב לבצע את החילוט עד סוף יום העסקים ביום שישי.
- לאחר שתאריך סיום תוקף הערבות חלף, תוקפה של הערבות פוקע ללא צורך בביצוע פעולה נוספת מטעם הנערב, מקבל הערבות או מנפיק הערבות.

מספר ימים לחילוט:

7

אסמכתאות:

אסמכתא פנימית של מנפיק הערבות:

אסמכתאות פנימיות 1 של מקבל הערבות: 20022024000000043658

אסמכתאות פנימיות 2 של מקבל הערבות: 1

אסמכתאות פנימיות 3 של מקבל הערבות: 1

אסמכתאות פנימיות 4 של מקבל הערבות:

נספח ב'

נוסח חוזה החכירה

הסכם חכירה ישירה (בתוקף): חכירה ישירה במכרז פומבי ללא זכויות עתידיות (מהוון) (בתוקף, גרסה-360)

מספר חוזה: _____

מספר חשבון: _____

מספר תיק ישי: _____

הסכם חכירה

מהוון

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך הסכם זה היא" _____

מצד אחד;

לבין

מספר זיהוי/תאגיד: _____

החלק

בנכס: _____/_____

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "החוכר"), שכתובתו לצורך הסכם זה היא _____

מצד שני;

מבוא

המבוא להסכם זה והמסמכים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את הסכם החכירה.

תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4/11/1999.

ה ו א י ל ו 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 לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בהסכם זה לפי הוראות סעיף 19(א)(3) של הסכם חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על-פי הסכם חכירה זה ;

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

המקום: _____

השטח: _____ מ"ר בערך

גוש: _____ :

חלקות:

_____ - _____ (_____)

לפי תוכנית מפורטת מס

מגרש(ים):

חלק _____

"יום אישור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה מושא הסכם זה על-ידי הנהלת המחכירה.

"תקופת החכירה": _____ שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ – _____ ועד – _____

"תקופת חכירה נוספת": _____ שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת ההקצאה": _____ .

"קיבולת הבניה": שטח עיקרי _____, שטח שרות _____.

סה"כ מספר יחידות דיור: _____

"התמורה": _____ ש"ח, נכון ליום אישור העסקה.

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

תמורת אישור הרשות להגדלת קיבולת הבניה כאמור לעיל זכאית הרשות, בין היתר, לתמורה נוספת בשיעור כפי שתקבע הרשות מעת לעת.

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

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

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

"חייבים/זיכויים נוספים בהסכם":

בסך _____ ש"ח ליום _____

"הערך היסודי של המגרש": _____ ש"ח (_____) ליום אישור העסקה האמור לעיל.

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

"הייעוד":

לפי תוכנית: _____

מגרש: _____ הייעוד: _____

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר מ _____ .

והוא יל ואם החוכר הוא יותר מאדם או מתאגיד אחד, התחייבויותיהם של האנשים או התאגידים המהווים את החוכר תהיינה ביחד ולחוד ואילו זכויותיהם על-פי הסכם זה תהיינה רק ביחד;

והוא יל 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.

והוא יל ובנוסף לתנאי הסכם החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

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 ההסכם 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 המוכר (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.

במידה והמוכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, מצהיר החוכר, כי ידוע לו שניתן לרשום את זכות החכירה במוכר 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 המוכר ו/או הזכויות בו, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.

3. החוכר מתחייב להכין ולהגיש למחכירה לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המוכר, מפת מדידה של המוכר ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבניה האמורה (להלן: "תכניות הבניה").

4. החוכר מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבניה שאושרו על ידי המחכירה ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בניה 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 והמוכר 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 בהסכם זה.

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

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

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

במקרה זה מתחייב החוכר למסור למחכירה כל מסמך שידרש לצורך ביצוע הפעולות האמורות ע"י המחכירה. עד מועד רישום הבית כבית משותף, לא תאפשר המחכירה העברת זכויות בדרך של חכירה משותפת (מושע) לפיה יהיו החוכר ורוכשי היחידות חוכרים במשותף מאת המחכירה.

במוחכר שיעודו 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 הסכם 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 שידרש 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.

במידה והמוחכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, יחתום החוכר במעמד חתימת הסכם זה גם על שטר חכירה, וכן על כל מסמך, שטר, תעודה וכדוי אחרים, כפי שידרש, לשם ביצוע רישום זכויותיו בגין המקרקעין. החוכר מתחייב לרשום את זכויות עפ"י שטר החכירה בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מ - 60 יום מיום חתימת ההסכם.

9. המוחכר מכח הסכם 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 הסכם זה ומבלי לגרוע מהאמור בתנאי החכירה רשאית המחכירה לבטל הסכם זה בשל הפרה כאמור.

לעניין האמור בסעיף 5 רשאי המחכיר לתת הסכמתו להארכת מועדים וזאת בתנאים שיקבע.

11. אי-התאמה ופינוי מחזיקים

(א) החוכר מצהיר בזה כי ראה את המוחכר, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע ההסכם.

(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 ההסכם על-ידי החוכר ובפרט על חובתו לעמוד בלוח הזמנים שבהסכם זה

(3) החוכר יהיה רשאי, לא יאוחר משלושה חודשים אחרי תאריך חתימתו של הסכם זה, להודיע למחכירה כי בשל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול ההסכם. במקרה זה, ובכפוף לאישור המחכירה את עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, תהיה המחכירה מוכנה להסכים לביטול ההסכם ללא חיוב בחוכר בפיצויים מוסכמים. על הביטול יחולו הוראות סעיפים 19 (ב) ו19 (ג) לתנאי החכירה, בשינויים המחויבים.

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

(א) כל תשלום שהחוכר חייב למחכירה עפ"י הסכם 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 ההסכם 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 הסכם זה, בין לפני הסכם זה או אחרי מועד חתימת הסכם זה, בין ששולמו על-ידי המחכירה לפני מועד חתימת הסכם 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 המוכר או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למוכר, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

14.

חוכר אשר שילם דמי היתר ולא ניצל את מלוא זכויות הבנייה בגינם שולמו דמי היתר, אינו זכאי להחזר כספי בגין

זכויות הבניה שלא נוצלו, ואלו יעמדו לזכות החוכר.

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

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

16. תנאים מיוחדים:

על אף האמור בסעיף 14(ד) לתנאי החכירה, המחכירה לא תתנה את הסכמתה להעברת זכויות בתשלום "דמי הסכמה" כהגדרתו בסעיף 1 לקובץ החלטות המועצה.

החוכר מתחייב להמנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, המחכיר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו על פי דין, לבטל הסכם זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש 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 המחכיר במקרה כזה.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר:

שם: _____ מספר זהות: _____ חתימה: _____

המחכירה:

המאשר:

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

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

גרסת הסכם: 2016 תאריך הפקה: 16:26 3/18/2025

נספח ג'

נוסח חוזה הבנייה

חוזה בנייה
מכרזי דיור במחיר מטר
בקריית גת, שכונת קריית גת מערב
בעלת מאפיינים המתאימים ל"צביון חרדי"

מס' חוזה: _____

אשר נערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____ בירושלים.

בין

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל
באמצעות מורשי החתימה במשרד הבינוי והשיכון
שהורשו לחתום בשמו כדין (להלן: "**המשרד**"):

מצד אחד

לבין

ת.ז.ח.פ. _____ (להלן: "**היזם**")

מצד שני

הואיל: והיזם זכה במכרז מס' ים/436/2024 לבניית [] יח"ד (ושטחי מסחר ככל וישנם) וכל הכרוך בכך במתחם מס' [] (להלן: "**המתחם**") בקרית גת, שכונת קרית גת מערב, המצוי בתחומי תכנית מפורטת (תב"ע) תמ"ל 1011 ותמ"ל 1011ב' (להלן: "**הפרויקט**") בכפוף לתנאים המפורטים בחוברת המכרז ובחוזה זה (להלן: "**מכרז דיור במחיר מטרחה**" ו- "**המכרז**").

והואיל: ורשות מקרקעי ישראל (להלן- **רמ"י**) הינה המנהלת של המקרקעין בפרויקט, המפורטים בסעיף 1 לחוברת המכרז, טבלת "פרטי המתחמים".

והואיל: והמשרד ורמ"י ייעדו את הקרקע לבניית יחידות דיור למגורים על-ידי היזם.

והואיל: והיזם מעוניין להתקשר עם המשרד על-פי התנאים והמתכונת המפורטים בחוזה זה.

והואיל: והיזם שילם את הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות כמפורט בתנאי המכרז.

והואיל: והמשרד ורמ"י קבעו כתנאי מוקדם להקצאת המתחם ליזם וכתנאי מוקדם לחתימה על חוזה חכירה של רמ"י עם היזם, כי על היזם להתקשר בחוזה זה עם המשרד ולהתחייב כלפיו בכל ההתחייבויות המפורטות בו.

והואיל: והיזם בדק בעצמו ובאמצעות אנשי מקצוע מטעמו את המידע התכנוני המלא ברשות המקומית וברשויות התכנון המוסמכות, לרבות מסמכי התכנית החלה על המגרשים על נספחיה, תיק המידע ברשות המקומית, זכויות בניה, גבולות המגרשים, שטחים גובלים, קווי בנין, התנאים להוצאת היתר בניה, וכל מידע תכנוני ו/או מידע אחר הרלוונטי לצורך ביצוע מלוא התחייבויותיו על פי חוזה זה בלוח הזמנים הנקוב בו.

והואיל: והיזם מתחייב לבנות את יחידות הדיור למגורים ולעמוד במטלות המפורטות בתנאי המכרז ובהסכם התשתית ולמכור את דירות מחיר מטרחה לחסרי דירה ו/או משפרי דיור בהתאם לתנאי המכרז, הסכם זה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין דיור במחיר מטרחה התקפות במועד פרסום המכרז.

והואיל: ועל-פי תנאי המכרז, חייב היזם לבנות [] מיחידות הדיור בהן זכה כדירות במחיר מטרחה, ולמוכרן לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירה במחיר מטרחה (להלן: "**הזכאים**") ו/או למשפרי דיור, הכל בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל בעניין דיור במחיר מטרחה שתהיה בתוקף במועד פרסום המכרז וכמפורט בחוזה זה ונספחיו. בנוסף, חייב היזם לבנות [] יחידות דיור שלא במחיר מטרחה ("**יחידות במחיר שוק**").

והואיל: ובהתאם לתיקון 134 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בוטלו תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. על אף האמור, ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת,

וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, רשאי היזם למכור עד 50% ממספר היחידות שיתווספו עקב ההקלה בשוק החופשי ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז.

והואיל: וחברת ערים – חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן: "**חברת ערים**"), קיבלה על עצמה לבצע את התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח הכללי, הכל כמפורט במסמכי המכרז, בחוזים ובנספחיםם ובחוקי העזר העירוניים.

והואיל: ומוסכם על היזם כי ביצוע עבודות הפיתוח הכללי על-ידי חברת ערים, הוא באחריותה הבלעדית של חברת ערים.

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא**1. הגדרות**

בחוזה זה, ולמעט אם משתמעת כוונה אחרת -

"בנייה רוויה" מגרש המיועד לבניית 6 יחידות דיור לפחות, בשתי קומות, ולפחות דירה אחת בכל קומה, והבניין או כל הבניינים שיוקמו עליו, ראויים להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.

"מחיר מטרה" כהגדרתו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

שווי מ"ר בנוי עיקרי המחיר בהתאם לשומה שיערוך שמאי רמ"י בכל מתחם במכרז זה ובהתאם להגדרה שנקבעה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

מחיר יחידת דיור במחיר מטרה מחיר יחידת דיור שייקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מ"ר בנוי עיקרי, כמפורט בטבלה שבסעיף 1 לחוברת המכרז ("שווי מ"ר בנוי עיקרי בש"ח (ללא מע"מ) (לפי שומה נכון ליום 31.12.2020)), ובשקלול המקדמים הרלבנטיים, ולאחר הנחה בשיעור 25% ובלבד שסכום ההנחה עבור כל יחידת דיור כולל מע"מ, לא יעלה על סכום ההנחה הקבוע בטבלה שבסעיף 1 לחוברת המכרז, בהשוואה למחיר הדירה המעודכן. בכל מקרה מחיר הדירה לא יעלה על המחיר המתקבל בשקלול המקדמים ללא ההנחה לפי שומה נכון ליום 31.12.2020 ובהתאם להוראות פרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

מחיר הדירה המעודכן מחיר יחידת דיור שייקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מ"ר בנוי עיקרי, שנקבע בהתאם לשומה עדכנית ומפורט בטבלה שבסעיף 1 לחוברת המכרז ("שווי מ"ר בנוי עיקרי לפי שומה עדכנית (ללא מע"מ) לצורך בדיקת ההגבלה"), ובשקלול המקדמים הרלבנטיים כולל מע"מ.

"יחידות במחיר שוק" מספר יחידות דיור בכל מתחם, אשר ימכרו על ידי היזם במחיר שוק חופשי.

"חסר דיור" או "חסרי דירה" כהגדרתו בסעיף 4.7.1 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה שתבוא במקומה.

"משפר דיור" כהגדרתו בסעיף 4.7.1 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה שתבוא במקומה.

"בן מקום"	כהגדרתו בסעיף 4.7.1 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
"היזם"	הזוכה במכרז.
"המשרד"	משרד הבינוי והשיכון.
"רמ"י"	רשות מקרקעי ישראל.
"המנהל"	המנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון, לרבות כל אדם המורשה בכתב על-ידו לצורך החוזה או חלק ממנו.
"המפקח"	נציג שימונה ע"י המשרד על פי שיקול דעתו הבלעדי, לביצוע מעקב ובקרה אחר ביצוע העבודות והמטלות החלות על היזם על פי האמור בהסכם זה ובתנאי המכרז.
"המועד הקובע"	המועד בו החליטה ועדת המכרזים של רמ"י על הזוכה במכרז. המועד הקובע לחוזה זה, שהוא _____.
"תעודת גמר"	תעודת גמר כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) תשע"ו-2016.
"לוח זמנים"	לוח הזמנים לביצוע פעולות ועבודות על-ידי היזם בהתאם להוראות חוזה זה.
"מפקח מטעם היזם"	אדם שמונה בכתב, מעת לעת, על-ידי היזם לפקח פיקוח צמוד על ביצוע העבודות או חלק מהן.
"מדד תשומות הבנייה"	מדד תנודות מחירי תשומות הבנייה למגורים כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.
"מגרש/מתחם"	מגרש או מספר מגרשים בהם זכה היזם.
"מפרט מחייב"	נספח ג' 1 לחוזה.
"נציג המשרד"	מי שמונה על-ידי המנהל, מעת לעת, בסמכויות ותפקידים שהוקנו לו לצורך חוזה זה.
"ערבות ביצוע"	ערבות אוטונומית למילוי כל התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה הזה והמכרז ובהתאם לסכום הנקוב בחוברת המכרז.
"שלב הבנייה 05"	מסירת המגרש/ים ליזם לרבות מסירת האחריות על שמירתו/ם.

לעניין זה יובהר כי יזם אשר יוזמן לקבלת המגרש/ים על ידי רמ"י או המשרד או גורם המפתח או מי מטעם, אך לא יתייב למסירה במועד הנקוב בהזמנה ייחשב העניין כמסירה לצורך שלב זה

קבלת היתר בניה מרשות הרישוי המקומית, כמשמעותו בחוק התכנון והבניה ותקנותיו, להקמת המבנים בשלמותם וכן גידור גבולות המגרש.

"שלב הבנייה 06"

קבלת תעודת גמר כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) – תשע"ו-2016.

"שלב הבנייה 42"

כללי

- א. המבוא לחוזה זה והנספחים המצורפים לו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. מודגש כי במקרה של סתירה בין חוזה החכירה לחוזה הבנייה, בכל הקשור לבניית ומכירת הדירות, על כל המשתמע מכך, גוברות הוראות חוזה הבנייה.
- ג. היזם מתחייב לבנות את יחידות הדיור למגורים במתחם בו זכה, ולרבות פיתוח בתחום המגרש. היזם מתחייב לבנות ולפתח את המגרשים נשוא חוזה זה בהתאם ללוח הזמנים, בטיב ובאיכות בנייה ובהתאם למפרט המצורף כנספח ג' לחוזה, הכל בהתאם להוראות פרק א' בחוזה זה.
- ד. היזם מתחייב לבצע בהתאם להוראות חוזה זה את התכנון, הבנייה, הפיתוח הצמוד והמשלים והמכירה של יחידות הדיור למגורים בהם זכה ולרשמן בלשכת רישום המקרקעין.
- ה. היזם מתחייב לבצע את התחייבויותיו בהתאם להוראות חוזה זה, לפי מיטב הנהג המקצועי, בטיב ובאיכות, לרבות עמידה בלוח הזמנים שנקבע בהוראות חוזה זה. להבטחת מילוי התחייבויות היזם לביצוע הוראות חוזה זה, מתחייב היזם להמציא ערבויות בנקאיות אוטונומיות.

1. מסמכים המצורפים למכרז ומהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה:

- 1.1. מפרט מחייב (נספח ג'1).
- 1.2. כתב התחייבות להמצאת נספח ביטוח (נספח ג'3).
- 1.3. טופס הצהרה על דירות במחיר מטרה (נספח ג'4).
- 1.4. הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה. (נספח ג'6 לחוזה).

- 1.5. כתב התחייבות של רוכש דירה מחיר מטרחה (נספח ג'7)
- 1.6. ייפוי כוח בלתי חוזר, נוטריוני (נספח ג'9).
- 1.7. תקנון התכנית ותשריט (נספח ג'10).
- 1.8. פירוט השימושים הנדרשים לבניית יחידות העירייה (נספח ט' לחוברת המכרז)
- 1.9. מפרט טכני לבניית מוסדות ציבור – רשות (נספח י' לחוברת המכרז)
- 1.10. נוסח התחייבות הזוכה להקמת מבני ציבור רשות המשולבים בקומות מבונות (נספח יא' לחוברת המכרז).
- 1.11. דו"ח ועדה מסכם- הוועדה הגיאוגרפית – ירושלים, יו"ש ושפלה והמלצת משרד הפנים (נספח יב' לחוברת המכרז).

2. מסמכים שאינם מצורפים והמהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה:

- 2.1. המפרט הכללי לעבודות בניין בהוצאת הוועדה הבין-משרדית על כל פרקיו המתאימים, במהדורתם האחרונה והמעודכנת.
- 2.2. תקנים ישראליים במהדורתם האחרונה המעודכנת.
- 2.3. חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ותקנותיו.
- 2.4. תנאי חוזה לביצוע העבודה נוסח התשס"ה אפריל 2005 (מדף 3210).
- 2.5. ההודעות למציעים, שתוצאנה מטעם המשרד, לפני המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז לרבות פרוטוקול סיור מציעים (ככל ויקויים סיור), ושעל היזם להחזירן חתומות יחד עם כל יתר מסמכי מכרז/חוזה זה, עפ"י קביעת המנהל.

פרק א' - בנייה

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

1. הצהרת היזם והתחייבויותיו

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

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

ג. היזם מתחייב כי, עובר לגמר שלב הבנייה 06, יסיים, בין היתר, ביצוע של קירות היקפיים של המגרש, לרבות מעקות בראש הקירות ולרבות החיפוי של הקיר, בהתאם לתכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן של המגרש עצמו והן של המגרשים הגובלים, לרבות שצ"פים ומוסדות ציבור, בין אם מגרש היזם תומך את עצמו ובין אם המגרש השכן גבוה ממגרש היזם, ולהמציא למחוז המשרד אישור מודד האתר מטעם המשרד, על התאמת גבולות המגרש בהתאם למפה/תשריט המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז ובמועד מסירת המתחם.

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

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

ה. מבלי לגרוע מיתר הוראות תכנית תמ"ל 1011, מובא בזאת לידיעת היזם כי:

- גבולות התכנית נכללים בתחום המוניציפלי של מועצה אזורית שפיר וכי קיימת המלצה של הוועדה הגיאוגרפית מיום 22.8.2022 והמלצת משרד הפנים מיום 11.6.2023 להעברת השטח לתחום המוניציפלי של עיריית קריית גת. ההמלצות אושרו על ידי שר הפנים.

דו"ח ועדה מסכם והמלצת משרד הפנים מצורפים כנספח יב' לחוברת המכרז.

על היזם לבדוק בעצמו ועל חשבונו מול כל הגורמים המוסמכים הרלוונטיים את האמור בסעיף זה, לרבות האפשרות לקבלת היתרי בנייה. היזם לא יחזור אל רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

- בהתאם לקבוע בסעיף 6.1 להוראות תכנית 1011 שעניינו "הוראות בינוי", תנאי להיתר בניה יהא אישור "תכנית בינוי פיתוח" (להלן: "תכנית בינוי ופיתוח") ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, הכל כמפורט בתכנית. לידיעת היזם, חברת ערים ו/או מי מטעמה קידמה וקיבלה אישור לתכנית בינוי ופיתוח כמתחייב מהתכנית על נספחיה.

על היזם להתאים את הבינוי בהתאם להוראות והנחיות התכנית לרבות תכנית בינוי ופיתוח והוא לא יחזור אל רמ"י והמשרד ו/או לחברת ערים בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

- בהתאם לקבוע בסעיף 6.3 ובסעיף 6.20 להוראות תכנית 1011, תבוצענה עבודות לכריית חרסית בתחום התכנית, לרבות המגרשים נשוא מכרז זה, ע"י חברת ערים או מי מטעמה.

- בסעיף 6.6 להוראות תכנית 1011 שעניינו "בינוי ו/פיתוח סימון בתשריט: קו גז", נקבעו הוראות מגבילות ובניהם נקבע בסעיף קטן א', כדלהלן:

"על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי ותחום הסקירה, יחולו עליו הוראות תמ"א 37/א/1 ונגזרותיה".

עוד מובא לידי היזם כי בסעיף 6.19 להוראות תכנית 1011 שעניינו "תנאים למתן היתר בניה" נקבע בסעיף קטן ג':

"תנאי למתן היתר בניה בתחום הסקירה מקו הגז (המסומן בקו עזר 1), יהיה אישור רשות הגז וחברת נתיבי הגז הטבעי, כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות. התיאום יכלול פרטי המבנה, אופן החציה ומיגון הקווים ע"פ הצורך".

היזם מצהיר כי בדק את הוראות התכנית והוא מתחייב למלא אחר הוראות התכנית והנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות והוא לא יחזור אל רמ"י והמשרד ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה. בגין האמור בסעיף זה, ולרבות אפשרות וכל עיכוב ככל שיחול בקבלת היתרי הבנייה.

- בסעיף 6.3 להוראות תכנית 1011 שעניינו "הוראות פיתוח" ולסעיף 6.7 להוראות תכנית 1011 שעניינו "בינוי ופיתוח סימון בתשריט: קו דלק/נפט" נקבעו הוראות מגבילות. העתקת תשתיות הנפט יבוצעו במסגרת עבודות הפיתוח על ידי חברת ערים ו/או מי מטעמה ועל חשבונה.

היזם מצהיר ומאשר כי בדק את הוראות התכנית ומתחייב למלא אחר כל הוראותיה והנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות והוא לא יחזור אל רמ"י והמשרד ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור בסעיף זה לרבות, אפשרות וכל עיכוב ככל שיחול בקבלת היתרי הבנייה.

ו. מבלי לגרוע מיתר מהוראות תכנית 1011ב', מובא בזאת לידיעת היזם כי:

- בסעיף 5 שעניינו "טבלת הזכויות הוראות בניה – מצב מוצע" נקבע כי יעוד מגרשים 311,312,314 (מתחם 78269), מגרשים 713-715 (מתחם 78267) ומגרשים 711-712, 1012 (מתחם 78268), הינו "יעוד מגרשים על פי תכנית מאושרת אחרת".

בהתאם להוראות סעיף 4.2 להוראות תכנית 1011ב' שעניינו "יעוד מגרשים על פי תכנית מאושרת אחרת" נקבעו שימושים והוראות בינוי.

היזם מתחייב למלא אחר הוראות תכנית 1011 ו-1011ב' והנחיות רשויות התכנון המוסמכות הרלוונטיות והוא לא יחזור אל רמ"י והמשרד ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה.

- בסעיף 6.13 להוראות תכנית 1011ב' שעניינו "זכות מעבר" נקבע: "ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית". היזם מתחייב לרשום בעצמו ועל חשבונו את זכות זיקת הנאה למעבר הציבור בפנקסי המקרקעין, כקבוע בתכנית

על נספחיה וכמתחייב על פי כל דין.

- בסעיף 4.1 להוראות התכנית שעניינו "מגורים ג'" נקבע בסעיף 4.1.2 (2) כדלהלן: "לפחות 20% ממספר יחידות הדיור המוגשות במסגרת בקשה אחת להיתר בניה יהיו יחידות דיור קטנות".

- בסעיף 4.3 להוראות התכנית שעניינו "מגורים ד'" נקבע בסעיף 4.3.2 (2) כדלהלן: "דירות קטנות יהיו בהיקף שלא יקטן מ-20% מסך יחידות הדיור המוגשות במסגרת בקשה אחת להיתר".

היזם מצהיר ומאשר כי בדק את כל הוראות התכנית והוא מתחייב למלא אחר הוראותיה והנחיות רשויות התכנון המוסמכות הרלוונטיות והוא לא יחזור אל רמ"י ו/או למשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה.

ז. מבלי לגרוע מתכנית 1011 ומתכנית 1011ב' ידוע ליזם כי נקבעו הוראות מגבילות למגרשים בתחום הסקירה מקו הגז והכל כמפורט בתכניות על נספחיהן, והוא מצהיר כי לא יחזור אל רמ"י ו/או למשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה.

ח. המגרשים ימסרו ליזם בהתאם לקבוע בחוזה הבנייה ובחוזה התשתיות המצורף כנספח ז' לחוברת המכרז. היזם לא יחזור אל רמ"י המשרד ו/או אל חברת ערים ו/או למי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

ט. מובא בזאת ליזם כי בחלק מהמגרשים נשוא המכרז קיים 'קו מתח חשמל גבוה עילי להעתקה' אשר יועתק במסגרת עבודות הפיתוח על ידי חברת ערים ועל חשבונה והוא לא יחזור אל רמ"י והמשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות לעניין אפשרות ו/או עיכוב ככל שיחול בקבלת היתר בנייה.

היזם מצהיר ומאשר כי בדק את כל הוראות התכנית ומתחייב למלא אחר כל הוראות התכנית והנחיות רשויות התכנון המוסמכות הרלוונטיות והוא לא יחזור אל רמ"י והמשרד ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה.

י. מובא בזאת לידיעת היזם כי במסגרת הוראות התכנית נקבעו תנאים שונים למתן היתר בניה ואיכלוס. באחריות היזם לבדוק בעצמו ועל חשבונו את התנאים למתן היתר בניה ואיכלוס בהוראות התכנית וברשויות המוסמכות הרלוונטיות. היזם ישא בעצמו ועל חשבונו בכל העלויות הכרוכות בכל הנובע מכך, 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 כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

יא. פירוט ממצאים:

לידיעת היזם, בחלק מהמגרשים נשוא המכרז קיימים מערומי עפר, מאגר מים ישן, טרסות וקרקע חרסיתית אשר יועתקו במסגרת עבודות הפיתוח ע"י חברת ערים ו/או מי מטעמה.

מובהר כי פירוט מצב המתחם לרבות המטרדים והמפגעים שפורטו לעיל מובאים למיטב הידיעה, ובגין האמור לא יבוא היזם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או המשרד. אין באמור להוות פירוט כל המטרדים ו/או המפגעים ו/או כל מידע אחר בקשר למתחם, באחריות היזם לבדוק את מצב המתחם בפועל. על היזם לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל רמ"י ו/או המשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.

2. לוח זמנים

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

תוך 90 יום מ"המועד הקובע"
לחתום על חוזה הבנייה ולהמציא אותו למשרד, להמציא חוזה חכירה חתום (ע"י היזם) לרמ"י להמציא הערבויות האוטונומיות, להמציא כתב התחייבות החתום על ידי היזם. לחתום על חוזה לביצוע תשתיות ולהמציאו לחברת ערים.

מתחמים 78284, 78287, 78283 (מגרשים שלב הבנייה 05. 911,903) ו- 78286 תוך 42 חודשים מ"המועד הקובע".
מתחמים 78267, 78268, 78269, 78271, 78272, 78275, 78277, 78280, 78281, 78283 (מגרש 902), תוך 24 חודשים מ"המועד הקובע".

תוך 12 חודשים ממועד מסירת המגרשים לסיים ביצוע שלב הבנייה 06. (שלב הבנייה 05)

תוך 42 חודשים ממועד מסירת המגרשים לסיים ביצוע שלב הבנייה 42.

ב. מובהר ומוסכם בזה כי, לוח הזמנים והמועדים לביצוע הפעולות והעבודות כמפורט בסעיף קטן 2(א) לעיל, הינו תנאי יסודי ומהותי בחוזה זה.

ג. לא עמד היזם בהוראות סעיף זה או בחלקן, יהיו רשאים המשרד ורמ"י לחלט את ערבות הביצוע, חלקה או כולה, בנוסף לכל התרופות העומדות להם על-פי כל דין, לרבות ביטול ההתקשרות עם היזם במכרז וכל הכרוך בכך, וכן לבטל חוזה זה.

3. הקצאת קרקע

3.1. היזם מתחייב לחתום על חוזה חכירה עם רמ"י.

3.2. דמי החכירה ישולמו לרמ"י בהתאם לתנאים שיקבעו על-ידה בתנאי המכרז.

3.3. בניית יחידות העירייה:

3.3.1. מובהר כי במתחמים 78271, 78272, 78275, 78277, 78286, 78287 יקצה היזם מבנים ומוסדות ציבור לטובת עיריית קרית גת כמפורט בתכנית ובנספח ט'. (להלן: "יחידות העירייה")

3.3.2. ידוע ליזם במגרש 905 נשוא מתחם 78286, כי בסעיף 6.12 להוראות תכנית 1011 שעניינו "הפקעות ו/או רישום" נקבע בין היתר כי "במגרשים בהם הוגדרו שטחי בניה לשימוש "מבנים ומוסדות ציבור", הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם במרשם ע"ש הרשות המקומית. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה לפי

תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011 בדבר השימוש הציבורי".

היזם מתחייב למלא אחר הוראות התכנית והנחיות רשויות התכנון המוסמכות הרלוונטיות והוא לא יחזור אל רמ"י ו/או למשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה.

3.3.3. מבלי לגרוע מיתר הוראות התכנית, מובא בזאת לידיעת היזם כי בסעיף 6.2 להוראות תכנית 1011ב שעניינו "תנאים בהליך רישוי" נקבע בסעיף קטן 9 כי : "תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין מגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרישום שטח מבונה של הבניין לצרכי ציבור....".

3.3.4. היזם יידרש לתכנן ולבנות את יחידות העירייה על חשבונו בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנית, ועל פי הוראות המפרט הטכני המצ"ב לחוברת המכרז מסומן כנספח י', כפי שאושר ע"י הרשות המקומית.

3.3.5. במסגרת חוזה החכירה שייחתם עם היזם, יכללו יחידות העירייה אשר יוקצו בחכירה לעירייה במסגרת רישום הבית המשותף. למען הסר ספק, מובהר, כי אין ולא תהיה ליזם כל זכות שהיא ביחידות העירייה וכי לא תינתן לו כל תמורה בגין ו/או בגין בנייתו ו/או בגין כל פעולה שיבצע בקשר אליהן. זאת ועוד, מובהר ליזם כי באחריותו ועל חשבונו, לרשום את החכירה של יחידות העירייה כיחידת רישום נפרדת ע"ש עיריית קרית גת במסגרת רישום צו הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין, בהתאם לסעיף 6.24 להוראות תכנית 1011 ולסעיף 6.12 להוראות תכנית 1011ב ולכל דין.

3.3.6. ידוע ליזם והוא מקבל על עצמו, כי במתחמים 78271, 78272, 78275, 78277, 78286, 78287 קיימים מגרשים הכוללים שילוב של מבני ציבור בקומות מבונות. היזם מתחייב להקים את מבני הציבור כמפורט בנספח יא', והוא מתחייב כי לא יחזור לרמ"י ו/או למשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה.

4. בניית דירות במחיר מטרה

א. היזם מתחייב לבנות יחידות דיור במתחם בו זכה כדירות במחיר מטרה.

ב. היזם מתחייב לבנות את הדירות במחיר מטרה בהתאם למפרט שאינו נחות מהמפרט המופיע בנספח ג'1 לחוזה זה (להלן: "**מפרט מחייב**").

ג. על היזם לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא החוזה, תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מטרה ושוק חופשי, בהתאם ליחס הקבוע במכרז. יחד עם זאת, היזם יהיה רשאי לסטות מהאמור לעיל בעד 25% ממספר יחידות מחיר מטרה בבניין ובלבד שמספר יחידות דיור מחיר מטרה הכולל במתחם לא יפחת מהקבוע במכרז. באישור חריג מראש ובכתב של המשרד, ניתן יהיה לקבוע סטייה של עד 50% ממספר יחידות מחיר מטרה בבניין ובלבד שמספר יחידות דיור מחיר מטרה הכולל במתחם, לא יפחת מהקבוע במכרז.

במקרה של סתירה בין האמור בסעיף 5.1ב' להוראות סעיף זה, יכריע המשרד לעניין חלוקת הדירות בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי. זאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 5.1ב' לעניין זכות המשרד להורות על חלוקת דירות שונה.

5. מכירת דירות

5.1 מכירת דירות במחיר מטר

א. מחיר שווי מ"ר בנוי עיקרי, אשר ישמש לחישוב המחיר המירבי לדירה במחיר מטר כפי שיפורט להלן, הינו ש"ח לא כולל מס ערך מוסף.

ב. תנאי החוזה מאפשרים מכירה של דירות במחיר מטר לצד דירות בשוק חופשי.

בטרם יורשה היזם לשווק ולמכור דירות הן לזכאים והן לשוק החופשי, עליו לקבל מראש את אישור המשרד לכך.

יודגש כי מכירת דירות כאמור טרם קבלת אישור סופי מהמשרד על בחירת הדירות, תהווה הפרה יסודית של תנאי המכרז.

יובהר כי על אף האמור להלן בסעיף זה, המשרד יהיה רשאי לקבוע את חלוקת הדירות ולבחור בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי את הדירות שישווקו כיחידות דיור במחיר מטר ואת יחידות הדיור שימכרו בשוק החופשי.

בחירת הדירות שימכרו במחיר מטר תתבצע בהתאם לכללים להלן:

על היזם להעביר לבדיקה ואישור המשרד או מי מטעמו את נספח ג'4 הכולל את חלוקת הדירות בהתאם לכללים להלן:

סך של 20% מכלל הדירות במתחם, שהן הדירות היקרות בפרויקט, יוקצו למכירה בשוק החופשי.

מיתרת הדירות (80% הנוותרים), תבוצע החלוקה בין דירות מחיר מטר לבין יתרת יחידות הדיור למכירה בשוק החופשי.

הדירות הנוותרות יחולקו לקבוצות, בהתאם למספר החדרים בדירה. כך, שיחס דירות מחיר מטר בכל קבוצה יהיה בהתאם ליחס החלוקה שנוטר. יובהר כי בכל אחת מהקבוצות, ככלל, הדירות שיוקצו לזכאי מחיר מטר, יהיו הזולות ביותר מכלל הדירות בקבוצה.

יובהר כי במקרה של יחס עם שארית (כל שארית), יעוגל מספר הדירות כך שתועדף הקצאה של דירה קטנה יותר לטובת הקצאה לדירות מחיר מטר.

על אף האמור לעיל, יורשה המשרד – מיוזמתו ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי – לבצע שינוי בחלוקה המפורטת בין דירות השוק החופשי לדירות מחיר המטר בשיעור של עד 10% מסך כלל הדירות במתחם (לרבות דירות השוק החופשי, ודירות בהקלה ככל ויאושרו).

יודגש כי במכרזים בהם שיעור דירות מחיר מטר לזכאים הינו 80% ומעלה, יוקצו כלל הדירות היקרות לשוק החופשי, ולמשרד תעמוד האפשרות לבצע שינוי בחלוקה בין דירות השוק החופשי לדירות מחיר מטר, בשיעור של 10% כאמור לעיל.

לדוגמא, במכרז בו החלוקה של 60% לטובת מחיר מטר ו- 40% לטובת דירות למכירה בשוק החופשי (במקרים בהם התמהיל בין דירות מחיר מטר לדירות למכירה בשוק החופשי שונה יש להתייחס לדוגמא בשינויים המחוייבים):

בפרויקט הכולל 100 דירות, 20 הדירות היקרות ביותר יוקצו לשיווק בשוק החופשי.

יתרת 80 הדירות: 60 דירות יוקצו למחיר מטרה ו-20 דירות נוספות לשוק החופשי, יוקצו לפי הטבלה הבאה:

דירות שוק חופשי	דירות מחיר מטרה	סך יתרת הדירות – לפי מספר חדרים
5 דירות היקרות ביותר	15 דירות – הזולות ביותר	3 חד' – 20 דירות
7 דירות היקרות ביותר	23 דירות – הזולות ביותר	4 חד' – 30 דירות
5 דירות היקרות ביותר	15 דירות – הזולות ביותר	5 חד' – 20 דירות
3 דירות היקרות ביותר	7 דירות – הזולות ביותר	6 חד' – 10 דירות

היזם מתחייב להתחיל בהליך בחירת הדירות, על ידי הזכאים, עד 60 יום מיום קבלת היתר בניה מלא. ככל ובחלוף 60 יום לא יחל היזם בהליך בחירת הדירות, יהיו רשאים המשרד ורמ"י, בנסיבות המתאימות, להורות על תשלום פיצוי מוסכם כמפורט בפרק ג' סעיף 1.4 בטבלה. לעניין סעיף זה, תחילת הליך בחירת הדירות הינו יום בחירת הדירות הראשון ובלבד שיתקבלו כלל האישורים לשיווק הפרויקט.

ג. קביעת מחיר הדירה לזכאי:

(1) מחיר יחידת דיור במחיר מטרה, ייקבע בהתאם למכפלת שטחה בשווי מטר בנוי עיקרי לפי שומה נכון ליום 31.12.2020 ללא מע"מ, כפי שנקבע בטבלה שבסעיף 1 לחוברת המכרז ובשקלול המקדמים הרלוונטים כדלהלן:

- שטח הדירה, במטרים מרובעים (כולל שטח הממ"ד);
- שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחים, במטרים מרובעים, יחושב באופן הבא:
- עד לשטח של 30 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 30%
- בגין השטח שבין 31 מ"ר ועד ל- 60 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 20%
- בגין השטח שבין 61 מ"ר ועד ל- 120 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 10%
- בגין השטח שמעל ל 121 מ"ר לא תחול גבייה כלל.
- שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 40%
- מספר חניות המוצמדות לדירה, עד מספר מירבי, כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר, כי לכל דירת מחיר מטרה תוצמד לפחות חנייה אחת.

(2) על התוצאה המתקבלת מהתחשיב המפורט בס"ק 1 לעיל, בתוספת מע"מ כחוק, תחושב הנחה בשיעור 25%, מחיר זה ייקבע כמחיר הדירה הסופי בכפוף למפורט להלן.

(3) לאחר חישוב כאמור, תוגבל ההנחה בשיעור שלא יעלה על שיעור ההנחה הקבוע בטבלה שבסעיף 1 לחוברת המכרז, מחישוב מחיר הדירה המעודכן כהגדרתו במכרז זה.

(4) על אף בסעיף זה, יובהר כי בכל מקרה, מחיר הדירה הסופי לא יעלה על מחיר הדירה בהתאם לשומה נכון ליום 31.12.2020, ללא הנחה.

(5) באחריות היזם לוודא כי מחיר הדירה לזכאי עומד בתנאי סעיף זה על מגבלותיו.

להלן 2 דוגמאות להמחשה (ביישוב בו ההגבלה של ההנחה עומדת על 600 אלף ₪):

דוגמא מספר 1: מחיר דירה בהתאם לשומה נכון ליום 31.12.2020 הינו 1,200,000 ₪ (לאחר חישוב מקדמים כמפורט בסעיף קטן (1) לעיל), ממחיר זה תוענק הנחה של 25%, כלומר הנחה בגובה 300,000 ₪, ומחיר דירת מחיר מטרה יעמוד על סך של 900,000 ₪.

לצורך בחינת ההגבלה, מהמחיר העדכני (1,600,000), נפחית 600 אלף ₪. ככל והמחיר גבוה יותר מ-900,000 ₪, אזי סכום ההגבלה של ההנחה יעמוד על 600,000 ₪. כלומר במקרה זה המחיר המעודכן לאחר הפחתת 600,000 ₪ גבוה מ-900,000 ₪ ולכן מחיר הדירה יעמוד על 1,000,000 ₪.

נוסיף על האמור, ככל והמחיר המתקבל, לאחר ההפחתה בסך 600,000 ₪, גבוה ממחיר יחיד לפי שומת 31.12.2020 – ללא הנחה בסך 25%, יעמוד המחיר הסופי ליחיד על המחיר לפי שומה נכון ליום 31.12.2020 ללא הנחה. בדוגמא זו המחיר המתקבל לאחר ההפחתה הינו 1,000,000 ₪ והמחיר המלא ללא הנחה בהתאם לשומה נכון ליום 31.12.2020 עומד על 1,200,000 ₪ – לכן מחיר הדירה הסופי יעמוד על סך של 1,000,000 ₪.

דוגמא מספר 2: מחיר הדירה לפי שומה נכון ליום 31.12.2020 יעמוד על סך של 2,000,000 ₪. לאחר חישוב הנחה של 25% המחיר ליחיד יעמוד על סך של 1,500,000 ₪.

מחיר הדירה העדכני לפי שומה עדכנית יעמוד על 2,900,000 ₪, בדיקת ההגבלה בסך 600,000 ₪, תביא למצב, שמחיר הדירה יעמוד על סכום של 2,300,000 ₪.

על אף האמור, בבדיקת מחיר יחיד לפי שומת 31.12.2020 ללא הנחה, עומד על סך של 2,000,000 ₪. סכום זה קטן מסך של 2,300,000 ₪ ולכן מחיר הדירה הסופי יעמוד על סך של 2,000,000 ₪.

להלן מספר דוגמאות להמחשה נוספת לאופן חישוב הדירה:

<u>דוגמא 3</u>	<u>דוגמא 2</u>	<u>דוגמא 1</u>	
1,000,000	2,000,000	1,200,000	מחיר דירה נכון ליום 31/12/2020
750,000	1,500,000	900,000	מחיר דירה לאחר הנחה בסך 25%
1,250,000	2,900,000	1,600,000	מחיר דירה המעודכן לפי שומה עדכנית
650,000	2,300,000	1,000,000	מחיר דירה לפי שומה עדכנית לאחר הפחתה של 600 אלף ₪
750,000	2,000,000	1,000,000	מחיר הדירה הסופי לדייר
מחיר בהתאם לסעיף ג' (2)	מחיר בהתאם לסעיף ג' (4)	מחיר בהתאם לסעיף ג' (3)	

ד. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מחיר דירת מחיר מטרה יכלול את כל מרכיבי מחיר הדירה, ובין היתר, המרכיבים הבאים:

קרקע, תכנון וביצוע עבודות הפיתוח הדרושות בתחום האתר ובגבולותיו בהתאם לתב"ע בתוקף כולל כבישים, חניות, ניקוז, הקמת מערכות, מים, ביוב, חשמל, תאורה, טל"כ, אגרות לרשויות המקומיות, אגרות ממשלתיות, תשלומים לחברת חשמל, תכנון המגרש והמבנה הקמת המבנה ופיתוח החצר, חיבור המבנה והדירה למערכות מים, ביוב, חשמל, טלפונים, טל"כ, הוצאות פיקוח, דמי בדיקת חומרים במעבדות מוסמכות עפ"י הפרוגרמה של המשרד, הוצאות היתרים ורשיונות הדרושים לפי כל דין, הוצאות שווק, הוצאות עורך-דין לרבות שכ"ט בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014, רווחי קבלן, הוצאות חברה, הוצאות מימון, רזרבה לתיקון הליקויים בשנת הבדק, רזרבה לביסוס חריג ורזרבה לדרישות חריגות של רשויות התכנון והבניה, ערבויות חוק המכר. תשריטים, רישום המבנה בבית משותף ורישום זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין וכל הוצאה אחרת ממרכיבי מחיר הדירה.

ה. **חישוב מקדמי הקומה** - בבנין רב קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, המחיר למ"ר בנוי עיקרי משקף את מחירה של דירה בקומת המגורים האמצעית, או 2 הקומות האמצעיות בבנין שבו מספר זוגי של קומות מגורים. לצורך חישוב מקדמי הקומות יילקחו בחשבון קומות הכוללות לפחות 2 דירות מגורים בקומה.

כל דירה הממוקמת בקומה הגבוהה מקומות/קומות המגורים האמצעית תחושב בתוספת חצי אחוז לכל קומה מעל הקומה/קומות האמצעיות ועד 5% תוספת לכל היותר למ"ר בנוי עיקרי. כל דירה הממוקמת בקומה נמוכה מקומות/קומות המגורים האמצעית תחושב בהפחתה של חצי אחוז לקומה ועד 5% הפחתה לכל היותר למ"ר בנוי עיקרי.

יובהר כי כל דירה הממוקמת מעל או מתחת לקומה הכוללת את הסטייה המקסימלית של 5%, תחושב עם הסטייה המקסימלית של 5% מהמחיר למ"ר בנוי עיקרי בלבד.

ו. **הצמדה:**

היזם יורשה להצמיד את מחיר הדירה למדד תשומות הבניה, כאשר מועד ההצמדה יחול מיום חתימה על הסכם עם הרוכש או מיום קבלת היתר בנייה מלא, המאוחר מבין שני המועדים.

ההצמדה תחול בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (תיקון מספר 9) התשפ"ב – 2022 (להלן: "**חוק המכר**") ועל חלק ממחיר הדירה המותר לגבייה כאמור בחוק המכר.

היזם או מי מטעמו לא רשאי לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה מעבר למחיר דירה במחיר מטרה, לרבות שכ"ט עורך דין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014. יובהר כי תשלום זה יהיה כלול במחיר הדירה.

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

על אף האמור, המשרד רשאי לאשר סטייה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים, כפי שנקבע בנספח ג'1 לחוזה הבניה, תחת סעיף (1) לפרק א' שכותרתו "רכיבי דירת מגורים ושטח מירבי" (סעיפים א-ג). בגין סטייה כאמור, תחול הפחתה של 15% משווי מ"ר בנוי עיקרי (לא כולל מע"מ) שנקבע בחוברת המכרז. כלומר, על כל מ"ר שולי הסוטה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים – יוכל היזם לגבות רק 85% משווי מ"ר בנוי עיקרי (לא כולל מע"מ) שנקבע במכרז ועל בסיסו חושב מחיר הדירה.

לאחר חישוב מחיר הדירה תוענק ההנחה בשיעורים שנקבעו.

לדוגמא: במכרז בו שווי מ"ר בנוי עיקרי (לא כולל מע"מ) שנקבע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה, עמד על 10,000 ₪ למ"ר והיזם מבקש לבנות (וקיבל על כך אישור מראש מאת

המשרד), דירת 3 חדרים בשטח 105 מ"ר – המחיר למ"ר בגין 90 מ"ר (העומדים במגבלות שטח הדירה המרבית), יעמוד על 10,000 ₪ והמחיר למ"ר בגין 15 מ"ר (שבסטייה), יעמוד על 8,500 ₪ למ"ר. לאחר חישוב מחיר הדירה תוענק ההנחה בשיעורים שנקבעו.

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

היזם מתחייב לפרט בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים כאמור בסעיף זה.

ט. היזם מתחייב למכור את כל הדירות במחיר מטרות לזכאים הרשאים להשתתף בהגרלות בהתאם לכללי המשרד שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שנקבעו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ובהתאם לכללי המשרד במועד ביצוע ההגרלה.

לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלות והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא הדירות במחיר מטרות הכלולות בחוזה זה, יהיה היזם רשאי, באישור מוקדם של המשרד, ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, למכור ללא הגרלה, את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור לזכאים חסרי דירה, חסרי דירה צעירים, או משפרי דור, בתנאים שנקבעו במכרז ובמחיר למ"ר בנוי שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז, לרבות גובה ההנחה.

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

י. המשרד באישור רמ"י, רשאי לאשר ליזם למכור למדינה, לטובת דיור ציבורי, דירות במחיר מטרות שלא נרכשו וזאת במחיר שיקבע בין הצדדים, ולא יותר מהמחיר למ"ר שנקבע במכרז, הכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המשרד. בכפוף לאמור בפרק משנה 4.7.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. דירה במחיר מטרות לא תימכר קודם למתן היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או להחלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

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

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

יג. היזם מורשה להתחיל במכירת דירות במחיר מטרות רק לאחר קבלת אישור המשרד או מי מטעמו, לתמהיל ולפרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות במחיר מטרות" המצורף כנספח ג'4 לחוזה הבנייה.

יד. היזם מתחייב לא למכור לרוכש דירה במחיר מטרחה, קודם חתימת חוזה המכר של דירה במחיר מטרחה או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.

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

טז. היזם מתחייב להגיש למשרד או מי מטעמו את פירוט מחירי הדירות, הצמדותיהם וכל פרט נוסף, בהתאם לנספח ג'4 ולדרישת המשרד. יובהר כי ללא קבלת אישור המשרד או מי מטעמו לנספח ולחלוקת הדירות בהתאם להוראות החוזה, לא יורשה היזם להתחיל בשיווק ומכירת דירות מחיר מטרחה והשוק החופשי.

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

יח. הועדה לתכנון ופיתוח ו/או מועצת מקרקעי ישראל רשאים לקבוע כללים שיאפשרו לשווק דירות במחיר מטרחה שלא במתכונת האמורה בסעיף 5, ובלבד שאלו לא ירעו את מצבו של היזם.

5.2 בניית ומכירת/השכרת דירות שלא במחיר מטרחה

היזם מתחייב לבנות את מספר יח"ד במתחם בהתאם למספר יח"ד הנזכרות בתכנית.

היזם רשאי למכור/להשכיר את יחידות הדיוור (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 בחוברת המכרז, תחת העמודה "מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי").

ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיוור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, רשאי היזם למכור עד 50% ממספר היחידות שיתווספו עקב ההקלה בשוק החופשי ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז.

היזם מחויב לבנות את מספר יח"ד שיתקבלו עקב ההקלה.

יובהר כי סעיף 5א' יחול על יחידות דיור אלה לכל דבר ועניין.

6. מכירת דירות במחיר מטרחה לבני מקום

הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם לסעיף 4.7.9 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, או כל החלטה שתבוא במקומה.

7. פרסום דירות במחיר מטרחה

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

ב. היזם מתחייב לפרסם את הפרויקט ולהקים אתר אינטרנט יעודי הכולל את כלל מסמכי הפרויקט, לרבות הצגת כלל הדירות ופרטיהן, כולל מחירן בפרויקט וזאת בהתאם

להנחיית המשרד או מי מטעמו.

8. הרשמה והגרלת דירות במחיר מטרה

דירות מחיר מטרה ישווקו בהתאם לכללים שיקבעו ע"י המשרד מעת לעת, בהתאם לפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל תיקון או החלטה שתבוא במקומה.

9. הוראות שיקבעו בחוזה המכר עם רוכש דירה במחיר מטרה

א. חוזה המכר בין היזם לרוכש, ישא את הכותרת "חוזה מכר – דירה במחיר מטרה" בהדגשה.

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

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

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

ד. להבטחת האמור לעיל, ידרוש היזם מהרוכש לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד או מי מטעמו (להלן- **כתב התחייבות**), אשר יצורף לחוזה המכר, בנוסח המופיע בנספח ג'7 לחוזה.

ה. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את הדירה במחיר מטרה טרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד, בנוסף לכל סעד.

על היזם להעביר לידי המשרד את כתב ההתחייבות המקורי שנחתם על-ידי הרוכש וכן לשמור את העתק כתב ההתחייבות המקורי במשרדו.

ו. להבטחת עמידת רוכש דירה במחיר מטרה בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י היזם ובאחריותו הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי היזם, האחראי לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ימצא היזם עם חתימת חוזה הבנייה, יפויי כח נוטריוני בלתי חוזר (נספח ג'9), לטובת המשרד או מי מטעמו, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.

הקניית זכות בעלות על דירה במחיר מטרה, תהיה באישור רמ"י ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.

ז. היזם מתחייב לקבוע בחוזה המכר, הוראות בדבר מפרט הדירה והבניין כמפורט להלן:

1. מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב המצורף לחוזה זה.
2. לא יתאפשר לרוכש לבצע שדרוגים, בתשלום או ללא תשלום, החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור על כל רכיבי המפרט כאמור בסעיף 5.1 ח' לעיל.
3. יובהר כי ניתן לבצע תוספת למפרט ו/או שדרוג ובלבד שהוצע לכלל הרוכשים, זאת בתנאי שמחיר הדירה לא יעלה על התחשיב המפורט לעיל ובכפוף לאישור מראש של המשרד.
- ח. היזם יקבע בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף 1.5 ח' לעיל.
- ט. על אף הקבוע בסעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר**"), היזם מתחייב שלא לגבות מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על 7% מהמחיר, אלא אם מסר לקונה ערבות להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר או ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותי פיננסים (ביטוח), התשמ"א-1981, בהתאם להוראות סעיף 2(1) או 2(2) לחוק המכר. מובהר כי היזם לא יהיה רשאי להעניק לקונה בטוחה אחרת מבין אלה המנויות בסעיף 2 לחוק המכר.
- הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף 2.4.4 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.
- י. היזם מתחייב לקבוע בחוזה המכר תאריך מוגדר למסירת הדירה לרוכש דירת מחיר מטרה, כולל יום חודש ושנה. מועד מסירת הדירה שייקבע בחוזה יהיה המועד העדכני לשלב בנייה 42, בתוספת 6 חודשים. יובהר כי בכל מקרה מועד מסירה שייקבע בחוזה מול הרוכשים יהיה מועד המסירה שמחייב את היזם, ושאינו ניתן לשינוי.

10. טיב ואיכות הבנייה והפיתוח

א. תכנון

- (1) היזם מתחייב לתכנן ולבצע את הבתים ופיתוח החצר על-פי ההנחיות וההוראות המפורטות במסמכי החוזה על נספחיו. לצורך התכנון מתחייב היזם לבצע על חשבונו מדידה טופוגרפית בקני"מ 1:250, אשר תשמש רקע לתכנון הבנייה ופיתוח החצר, ובכלל זה הכנת תכניות הקצאה ואישורן כמקובל.
- (2) היזם מתחייב לתכנן את כל הדירות המיועדות לדירות במחיר מטרה במתחם, כדירות במחיר מטרה בהתאם למפורט בסעיף 5 לעיל.
- (3) היזם מתחייב לתכנן את המחסנים הדירתיים, במידה ויתוכננו עם כניסה מהחלקים המשותפים/ציבוריים של המבנה (לא מהדירות).

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

(5) שינוי תכנית התקפה

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

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

- ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו היזם או מי מטעמו, היזם לא יוכל לממש זכויות על פי התכנית החדשה, אלא באישור של רמ"י והמשרד ובכפוף לאמור להלן:

- כל יחידות הדיור שיתווספו עקב התכנית החדשה, **ייועדו כולן למכירה במחיר מטרות**, במחיר ובתנאים שנקבעו ליחידות מחיר המטרה בחוברת המכרז.

- תשלום **מלוא הפרשי הקרקע** (בשיעור 91% וללא הנחות אזור או וללא כל הנחה אחרת) מהפרשי שווי הקרקע בין התכנית החדשה לתכנית התקפה, כפי שייקבע על ידי שמאי רמ"י.

- היזם מתחייב כי ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, רשאי היזם למכור עד 50% ממספר היחידות שיתווספו עקב ההקלה בשוק החופשי ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז.

רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור.

במקרה זה על היזם לשפות את המשרד ו/או רמ"י בגין כל טענה, ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה.

- במקרה שבחישוב מספר יחידות הדיור, לאחר הוספת התוספת המותרת ולאחר הוספת התוספת בשל שינוי בתכנית (כאמור בסעיף 5 לעיל), התקבל גם חלק מיחידת דיור – הוא יעוגל כך שמספר יחידות הדיור הנמכרות במסלול מחיר מטרות, לא יפחת מ- 50%.

- מוסכם כי בגין כל שינוי בתכנון שיוזם היזם הגורם לשינוי כלשהוא בעבודות הפיתוח, או בתכנון של עבודות הפיתוח, ישא היזם בתשלום נוסף של הוצאות הפיתוח, הכל לפי קביעת המשרד.

ב. תיאום תכנון תשתיות ופיתוח

היזם מתחייב לתכנן ולבצע את עבודות הבנייה ופיתוח המגרש לרבות מיקום וגובה

הכניסה למגרש, מיקום פילרים וארונות סף, מיקום התחברות לשוחות ביוב וחיבור לכל המערכות לרבות מערכת אספקת מים, בתיאום עם הגופים המוסמכים והגורם המפתח ועל פי הוראותיהם.

ככל ובתנאי המכרז נקבע, בין היתר, כי על היזם מוטלת החובה לבצע עבודות תשתית ציבורית (מלאה או חלקית) החורגת מגבולות המגרש בו זכה (כדוגמת שבילים ציבוריים, שצ"פים ועוד), היזם מתחייב לתכנן את העבודות כאמור באופן התואם ככל הניתן לעבודות כפי שבוצעו או מתוכננות לביצוע על ידי הגורם המפתח וזאת בהתאם להוראות המכרז על נספחים, ובכלל זה תגמירים, מפרטים ובקרת תכניות העבודה לביצוע. היזם מתחייב, שלא להתחיל בביצוע העבודות כאמור טרם הכנת תכנון מפורט לביצוע התואם את ההנחיות כפי שנקבעו.

למען הסר ספק, ככל ובמסמכי המכרז ניתנה הנחיה מפורטת ומרחיבה לעניין האמור בסעיף זה, יחולו הוראות ההנחיה המפורטת.

ג. ביצוע

1. היזם מתחייב בזאת, להעביר לידי המשרד כל מסמך, ככל ויידרש, בנוגע להתקדמות תכנון הפרויקט, לצורך מעקב על התקדמות שלבי הפרויקט.

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

3. היזם יבצע את כל עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד לפי חוזה זה על נספחים, לפי מיטב הנהוג המקצועי, בסטנדרט נאות ובהתאם למפרט נספח לחוזה, לפי כל דין ובהתאם לאמור בחוזה זה.

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

11. אחריות לנזק או לאובדן

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

12. שמירה, גידור ושאר אמצעי זהירות

א. היזם יהא אחראי כלפי המשרד וכלפי צד ג' בדבר שמירה, גידור ושאר אמצעי הזהירות לביטחונם ונוחותם של הציבור, בכל מקום שיהיה צורך בכך או שיידרש על-ידי נציג המשרד או שיהיה דרוש על-פי כל דין או על-פי הוראה מצד רשות מוסמכת כלשהי.

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

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

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

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

13. שמירה על רשות הציבור

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

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

ג. היזם אחראי לכך שתוך כדי ביצוע העבודות, לרבות עבודה ארעית, לא תהיינה הדרכים המובילות למקום העבודות משובשות באופן שיקשה על התנועה הרגילה בדרכים האמורות וידאג לקבל תחילה רישיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת. בנוסף, ינקוט היזם בכל האמצעים, לרבות בחירתם של הדרכים למעבר כלי הרכב ושל זמני ההובלה, כך שתמעט ככל האפשר ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים וימנע ככל האפשר נזק לדרכים.

14. טיפול בעודפי עפר

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

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

15. **טיפול בפסולת**

היזם מתחייב לפנות כל חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה שיקבע על-ידי המפקח בהתאם לדין.

16. **מפקח מטעם היזם**

א. היזם יקיים פיקוח ישיר על ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד. הפיקוח יתבצע באמצעות מהנדס או הנדסאי רשוי בעל ניסיון מתאים. המפקח מטעם היזם יימצא באתר הבנייה לאורך כל התקופה בה היזם מבצע עבודות.

ב. **המפקח מטעם היזם אחראי שבאתר הבנייה יימצאו המסמכים המפורטים להלן:**

1. סט תכניות מושלם לביצוע העבודות.
2. היתר בניה.
3. מפרט טכני לפי חוק המכר (לפני התחלת מכירת הדירות).
4. לוח זמנים מפורט לביצוע במסגרת תקופת הביצוע שבחווה.
5. יומן עבודה יומן פיקוח עליון.
6. הנחיות ביסוס.
7. פרוגרמת בדיקות וחווה עם המכון הבדק.
8. אישור מודד מוסמך לסימון המגרש ושל המבנים.

ג. **ניהול יומן העבודה:**

המפקח יימצא יום באתר הבנייה, לאורך כל התקופה בה היזם מבצע עבודות ויעקוב אחרי ביצוע העבודות בהתאם לתוכניות המאושרות.

המפקח ירשום ביומן העבודה את הפרטים הבאים:

- תאור העבודות המבוצעות עם ציון הליקויים שמצא.
- חומרים שנשלחו לבדיקה לפי פרוגרמת בדיקות ותוצאות הבדיקות.
- תאריך הזמנת המתכננים לצורך פיקוח עליון מטעם, תאריך הביקורים באתר הבנייה וצורך דו"חות הביקורים ליומני העבודה.
- ציון אישור המתכננים שהליקויים תוקנו.
- ציון תעודות תו תקן של החומרים שהובאו לאתר הבנייה.
- דיווח על שלבי הבנייה בהתאם לסמלים שנקבעו, לצורך מעקב אחרי התקדמות הבנייה.
- דיווחים על ביצוע היסודות ועל יציקות הבטון.

ד. **מעקב אחר ביצוע משלב עבודות העפר והיסודות**

עם תחילת העבודה ינהל המפקח תיק מיוחד לביצוע היסודות אשר יכלול את הפרטים הבאים:

- תכנית יסודות מאושרת לביצוע.
- תכנית מדידה של האתר הכוללת:
 - מצב הקרקע בתחילת ביצוע היסודות.
 - מצב התכנון הסופי של פני הקרקע באתר.
- דיווח על ביצוע היסודות.
- דו"חות הביקור של יועץ הביסוס.
- אישור המפקח והערותיו לגמר ביצוע היסודות.

ה. **בדיקת חומרים, טיב הביצוע ועמידה בלוח זמנים**

1. המפקח ידאג שהמכון המוסמך יוזמן לנטילת חומרים לבדיקה בהתאם לפרוגרמת הבדיקות המפורטת בחוזה זה.
2. אם תוצאות הבדיקות יהיו שליליות, יורה המפקח על עריכת בדיקות חוזרות.
3. אם תוצאות הבדיקות החוזרות יהיו שליליות, ידווח המפקח למתכנן ויבקש חוות דעתו שתחייב את היזם.
4. תוצאות הבדיקות יירשמו ביומן העבודה.
5. המפקח יבדוק ביצוע הנדסי נאות של כל העבודות נשוא החוזה ויתריע על כך ביומן.
6. המפקח יבדוק התקדמות העבודה ועמידה בלוח הזמנים שבחוזה. אם החריגה בלוח הזמנים היא של חודשיים ויותר, יודיע על כך המפקח לפיקוח המשרד.

ו. **השלמת המבנה ומסירתו**

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

17. היזם יאפשר ויסייע לנציג המשרד או לכל בא כוח מורשה על ידו, להיכנס בכל עת למקום העבודות ולכל מקום אחר שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע החוזה או שממנו מובאים מוצרים, חומרים, מכונות וחפצים כלשהם לביצוע החוזה.

18. היזם יהיה אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו יאפשרו ויסייעו לנציג המשרד או לכל בא כוח מורשה על-ידו, להיכנס בכל עת למקומות האמורים.

19. **הוראות וסמכויות המפקח מטעם המשרד או מי מטעמו**

(א) המשרד רשאי למנות מפקח מטעמו לביצוע מעקב אחר עמידת היזם בהוראות ההחזקה, והיזם מתחייב להישמע להוראות המפקח.

(ב) ככל והיזם יוזמן לקבלת המגרש/ים, אך לא יתייצב למסירה במועד הנקוב בהזמנה, תבוצע מסירה חד צדדית על כל ההשלכות הנובעות מכך, לרבות העברת האחריות על שמירת המגרש ליזם.

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

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

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

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

(ז) לא מילא היזם את התחייבויותיו לפי סעיפים 12, 13, 15, ו-16 יהיה המשרד רשאי, לאחר מתן התראה של 14 יום מראש שנשלחה בדואר רשום, לבצע את העבודות האמורות על חשבון היזם. מוסכם כי אין בביצוע העבודות כאמור כדי להטיל חבות כלשהי על המשרד בכל הנוגע לטיפול בפסולת, נזק, או אובדן, כמשמעותם בסעיפים הנ"ל.

20. מבוטל.

21. רישום בלשכת רישום המקרקעין

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

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

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

רמ"י לא תקנה לזוכה/יזם בעלות במקרקעין נשוא החוזה.

22. ביטוח עבודות

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

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

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

22.1.1. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בנוסח נספח ביטוח אחיד לפי נוסח המפקח מיום 06/01/2020 בצירוף עותק פוליסה

(א) היזם יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש, בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים;

(ב) גבול האחריות לא יפחת מסך - 10,000,000 ש"ח למקרה ולתקופת הביטוח (שנה);

(ג) בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability;

(ד) הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם;

(ה) בפוליסה יצוין במפורש כי הביטוח הניתן על פי הפוליסה מכסה גם את אחריותו החוקית של היזם בגין נזקי צד שלישי שייגרמו מביצוע עבודות גידור, הריסה, פינוי, חפירה, ניקוי, יישור שטח ועוד, ובלבד שאין המדובר בעבודות בנייה/קבלניות;

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

22.1.2. כללי:

בפוליסת הביטוח הנ"ל יכללו התנאים הבאים:

(א) לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים: **מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל**, בכפוף להרחב השיפוי כמפורט לעיל.

(ב) בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב משרד הבינוי והשיכון.

(ג) המבטח מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

(ד) היזם אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבטח על פי תנאי הפוליסות.

(ה) ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות תחולנה בלעדית על היזם.

(ו) כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

(ז) תנאי הכיסוי של הפוליסות, לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביטוח" (יש לציין את השנה), בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

(ח) חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים בפוליסות המבוטחות.

22.1.3. היזם מתחייב בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, וכל עוד אחריותו קיימת, להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. היזם מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי תקופת ביטוח, כל עוד החוזה עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל בתוקף. **בכל מקרה לא יחלו עבודות התכנון ו/או ההקמה טרם הוסדרו הביטוחים כאמור ואישורי ביטוח נמסרו למדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון.**

22.1.4. אישור בחתימתו של המבטח על קיום הביטוחים יומצא על ידי היזם למדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, עד למועד חתימת החוזה / קבלת הזמנת עבודה. היזם מתחייב להציג את האישור חתום בחתימת המבטח אודות חידוש הפוליסות למדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח.

22.1.5. **מובהר בזאת כי אישורי הביטוח שיוצגו אינם/ באים לצמצם את התחייבויות היזם לפי סעיפי הביטוח המפורטים לעיל, ומתכונת/תם התמציתית של אישורי הביטוח שיוצגו/ הינה אך ורק כדי לאפשר לחברות הביטוח לעמוד בהנחיות הפיקוח עליהן. הוראות הביטוח המחייבות הן אלו המופיעות לעיל. על היזם יהיה ללמוד דרישות אלה ובמידת הצורך להיעזר באנשי ביטוח מטעמו, על מנת להבין את הדרישות וליישמן בביטוחיו ללא הסתייגויות.**

22.1.6. מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל שומרים לעצמם את הזכות לקבל מהיזם בכל עת את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן, במקרה של גילוי נסיבות העלולות להביא לתביעה בפוליסות ו/או על מנת שיוכלו לבחון את עמידת היזם בסעיפים אלו ו/או מכל סיבה אחרת, והיזם יעביר את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן כאמור מיד עם קבלת הדרישה. היזם מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאים את הפוליסות להתחייבויותיה על פי הוראות סעיף א' בנספח זה.

22.1.7. היזם מצהיר ומתחייב כי זכות מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל או על מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי פוליסות הביטוח/ אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על היזם לפי ההסכם, וזאת בין אם נדרשו התאמות ובין אם

לאו, בין אם נבדקו ובין אם לאו.

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

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

22.1.10. מבלי לגרוע מהוראות הביטוח שלעיל, מובהר ומוסכם כי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל שומרים לעצמם את הזכות לעדכן/ לשנות את דרישות הביטוח לכל הליך של פנייה פרטנית באופן נפרד, הכל בהתאם לשירותים הנדרשים נשוא אותו הליך פניה פרטנית ושיקול דעתו הבלעדי.

22.1.11. אי עמידה בתנאי נספח הביטוח מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

22.2. בגין שלב ב' - החל ממועד התחלת עבודות הבנייה והפיתוח בפועל ועד למסירתו בנספח ביטוח אחיד לפי נוסח המפקח מיום 06/01/2020 בצרוף עותק פוליסה

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

פרק 1 – ביטוח ציוד מכני הנדסי.

פרק 3 – ביטוח אחריות לנזקי רכוש כלפי צד שלישי.

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

22.2.2. ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות/הקמה

בגין ביצוע כל העבודות המתחייבות לצורך ביצוע כל העבודות הנדרשות לבניית יחידות דיור במסלול / עבודות: _____ (יש להשלים את תיאור העבודות הרלבנטיות) כולל עבודות פיתוח על כל מערכותיהם, אביזריהם וציודם מתחייב היזם לרכוש פוליסת ביטוח כל הסיכונים לעבודות קבלניות / הקמה מכסה את כל העבודות (לרבות עבודות זמניות) כולל כל החומרים, המערכות והציוד בהתאם למכרז וחוזה עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון ואשר יכלול – ביטוח רכוש, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי וביטוח חבות מעבידים.

הפוליסה תכלול:

1. הרחבה לתקופת תחזוקה מורחבת בת 24 חודש לאחר סיום העבודות;

2. תנאי הכיסוי הסטנדרטים לא יפחתו מהמקובל על פי "פוליסת נוסח ביט"

בשינויים המתחייבים על פי המצוין.

3. לשם המבוטח יתווספו ... ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל;

4. תחום טריטוריאלי - כל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.

5. השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה של נזק.

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

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

ב. גבול האחריות למקרה ולתקופת ביטוח (שנה) לא יפחת מסך של 4,000,000 ₪;

לגבי מודדים – גבול האחריות למקרה ולתקופת ביטוח לא יפחת מסך של 1,000,000 ₪.

לגבי ממוני בטיחות – גבול האחריות למקרה ולתקופת ביטוח לא יפחת מסך של 2,000,000 ₪.

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

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

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

22.2.4. כללי

בכל פוליסת הביטוח הנדרשות יכללו התנאים הבאים:

א. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב משרד הבינוי והשיכון.

ב. המבטח מוותר על כל זכות שיבוב/תחלוף, תביעה, חזרה או השתתפות כלפי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל

ועובדיהם, ובלבד שהוויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

ג. היזם יהיה אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.

ד. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על היזם.

ה. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מצמצם בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

ו. בכל אחת מהפוליסות ייכלל תנאי מפורש לפיו מעשה או מחדל בתום לב של יחיד מיחידי המבוטח, העלול לגרוע מזכויות על פי הפוליסה, לא יגרע מזכויות מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל.

ז. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל, למעט ביטוח אחריות מקצועית, לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט" (יש לציין שנה) בכפוף להרחבת הכיסויים המתחייבים על פי הנדרש לעיל.

ח. חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים בפוליסות המבוטחות.

22.2.5. היזם מתחייב בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, וכל עוד אחריותו קיימת, להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. היזם מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי תקופת ביטוח, כל עוד החוזה עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל בתוקף. **בכל מקרה לא יחלו עבודות התכנון ו/או ההקמה טרם הוסדרו הביטוחים כאמור ואישורי ביטוח נמסרו למדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון.**

22.2.6. אישור בחתימתו של המבטח על קיום הביטוחים יומצא על ידי היזם למדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, עד למועד חתימת החוזה / קבלת הזמנת עבודה. היזם מתחייב להציג את האישור חתום בחתימת המבטח אודות חידוש הפוליסות למדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח;

22.2.7. **מובהר בזאת כי אישורי הביטוח שיוצגו אינם/ באים לצמצם את התחייבויות היזם לפי סעיפי הביטוח המפורטים לעיל, ומתכונתו/תם התמציתית של אישורי הביטוח שיוצגו/ הינה אך ורק כדי לאפשר לחברות הביטוח לעמוד בהנחיות הפיקוח עליהן. הוראות הביטוח המחייבות הן אלו המופיעות לעיל. על היזם יהיה ללמוד דרישות אלה ובמידת הצורך להיעזר באנשי ביטוח מטעמו, על מנת להבין את הדרישות וליישמן בביטוחיו ללא הסתייגויות.**

22.2.8. מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל שומרים לעצמם את הזכות לקבל מהיזם בכל עת את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן, במקרה של גילוי נסיבות העלולות להביא לתביעה בפוליסות ו/או על מנת שיוכלו לבחון את עמידת היזם בסעיפים אלו ו/או מכל סיבה אחרת, והיזם יעביר את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן כאמור מיד עם קבלת הדרישה. היזם מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאים את הפוליסות להתחייבויותיה על פי הוראות סעיף א' בנספח זה.

22.2.9. היזם מצהיר ומתחייב כי זכות מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל או על מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי פוליסות הביטוח/ אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על היזם לפי ההסכם, וזאת בין אם נדרשו התאמות ובין אם לאו, בין אם נבדקו ובין אם לאו.

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

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

22.2.12. מבלי לגרוע מהוראות הביטוח שלעיל, מובהר ומוסכם כי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל שומרים לעצמם את הזכות לעדכן/ לשנות את דרישות הביטוח לכל הליך של פנייה פרטנית באופן נפרד, הכל בהתאם לשירותים הנדרשים נשוא אותו הליך פניה פרטנית ושיקול דעתו הבלעדי.

22.2.13. אי עמידה בתנאי נספח הביטוח מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

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

23. עתיקות

היה והמגרשים נשוא חוזה זה הוכרזו ו/או יוכרזו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, ישא היזם בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במתחם. היקף העבודות יקבע על-ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור:

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

(ב) היזם מתחייב לפעול עפ"י חוק העתיקות ולבצע בין היתר, חפירות הצלה במקום לשחרר השטח לבנייה על חשבוננו, במימונו, ועל אחריותו בלבד.

(ג) 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, והיזם ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על-ידי כל אדם שהוא.

- (ד) מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו, יודיע היזם לנציג הממשלה, כפי שיקבע המשרד, על התגלית וכן מתחייב היזם לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.
- (ה) היזם מתחייב בזאת להיות אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו ימלאו אחר הוראות סעיף זה.
- (ו) נתגלו עתיקות שגילויין עשוי לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויות היזם, יאריך המנהל את תקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.
- במידה ושחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח ליזם, ישקול המשרד את משך תקופת הביצוע.
- (ז) כל עבודה שתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של היזם.
- (ח) בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע ליזם כי המקרקעין הידועים כחלקות 3077, 195,196,179,189,216 ו-200 בגוש 3076, וכחלקות 51,53,64,103,114,167 בגוש 3077 נשוא המכרז הוכרזו כאתר עתיקות (ראה יל"פ 9694 מיום 21.6.21).
- (ט) היזם מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, כלפי רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמם, בגין התנאים המפורטים לעיל.

24. המחאת זכויות לפי החוזה

ביקש היזם להסב, או להמחות את זכויותיו וחבויותיו, לפי חוזה זה, יבחן המשרד את הבקשה והוא רשאי לקבלה, לקבלה בתנאים, או לדחותה, הכל על-פי שיקול דעתו הבלעדי ובין היתר בכפוף להתחייבות של היזם שעל שמו יוסב החוזה, לחתום על נוסח חוזה זה על כל נספחיו בשינויים המחויבים בגין ההסבה.

ידוע ליזם כי מבלי לפגוע באמור, העברת זכויות במתחם נשוא החוזה תתאפשר כמקשה אחת בלבד. למען הסר ספק, יובהר כי לא תתאפשר העברת זכויות ליזם אחר של חלק מהמתחם ו/או חלק מהמגרשים ו/או חלק מיחידות הדיור נשוא החוזה וזאת עד לקבלת תעודת גמר.

מובהר כי אין בסעיף זה כדי למנוע מכירת דירות לרוכשים, כמפורט בתנאי המכרז.

25. ביטול חוזה

מבלי לפגוע בזכות המשרד לפי הוראות חוזה זה, ועל-פי כל דין, יהיה המשרד רשאי להודיע ליזם על ביטול חוזה זה, או כל חלק ממנו, גם בכל אחד מהמקרים הבאים:

- (א) היזם לא עמד בהתחייבותו לשלם את מלוא התשלום עבור הקרקע, בהתאם לתנאי המכרז.
- (ב) עברו 12 חודשים ממועד מסירת המגרשים והיזם טרם החל בביצוע שלב הבנייה 06, מכל סיבה שהיא.
- (ג) היזם המחח או הסב לאחר את החוזה, כולו או מקצתו או נספח מנספחיו, בניגוד להוראות חוזה זה וללא קבלת אישור המשרד מראש ובכתב.

(ד) היזם העביר לאחר מניות המקנות שליטה ביזם או שנעשה אצל היזם שינוי מבנה או מיזוג עם יזם אחר, ללא הסכמת המשרד מראש ובכתב.

(ה) הוצא ליזם צו הקפאת הליכים.

(ו) הוצא צו כינוס נכסים או מונה ליזם כונס נכסים או מנהל מיוחד או נתמנה ליזם מפרק או מפרק זמני או צו פירוק נגד היזם בפירוק מרצון או על-ידי בית המשפט.

(ז) בוטל החוזה כאמור, יפעל המשרד לעניין השבת הוצאות הפיתוח הכללי והוצאות פיתוח נוספות כמפורט בפרק ג' סעיף 2.

26. אישור עוסק מורשה

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

27. הפסקת עבודות לפי הוראות המשרד

(א) היזם יפסיק את ביצוע העבודות, או ידאג כי מבצעי העבודות מטעמו יפסיקו אותן, כולן או מקצתן, לזמן מסוים או לצמיתות, לפי הוראה בכתב מאת המשרד ובהתאם לתנאים ולתקופה שצוינו בהוראה. המשרד רשאי לתת הוראה כאמור להפסקת העבודה על פי שיקול דעתו הבלעדי.

(ב) הוצאות שנגרמו ליזם או לצד ג' כתוצאה מהפסקה של ביצוע העבודות לפי הוראות המנהל כאמור בסעיף קטן (א), לרבות תשלום פיצויים לצד ג' על-פי פסק-דין סופי וחלוט, יחולו על המשרד, ובלבד שהיזם לא יהיה רשאי לדרוש תשלום הוצאות כנ"ל, אלא אם תוך 30 יום מהמועד שההוצאות נגרמו דרש את תשלומן.

שיעור ההוצאות ייקבע על-ידי נציג המשרד באישור המנהל לאחר שניתנה ליזם הזדמנות להשמיע טענותיו.

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

28. תקופת בדק ותיקון ליקויים

מבלי לגרוע מכל דין מתחייב היזם כדלקמן:

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

(ב) לתקן כל ליקוי ו/או פגם שיתהוו ויתגלו במבנה ו/או בדירות ו/או ברכוש משותף הקשורים ליציבות המבנה ולעמידתו הן מבחינת הביסוס והן מבחינות אחרות.

(ג) לבצע את התיקון כאמור מיד לאחר שקיבל על כך הודעה, וזאת אף לאחר תום תקופת הבדק. קבעו רמ"מ/המשרד על פי שיקול דעתם הבלעדי כי לא ניתן הפגם או הליקוי כאמור לתיקון, יפצה היזם את הרוכש או את המשרד על מלוא נזקיו.

29. ערבות ביצוע

29.1 עם חתימה על חוזה זה וכחלק בלתי נפרד ממנו, מתחייב היזם להמציא למשרד ערבות אוטונומית צמודה למילוי כל התחייבויות היזם, לרבות עמידה בתנאי דיור במחיר מטרחה, על-פי הוראות חוזה זה על סך של: _____ ש"ח (ובמילים: _____) (להלן: "**הערבות**").

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

הערבות תהיה צמודה למדד תשומות הבנייה של חודש 06/2025.

בהתאם לסעיף זה היזם מתחייב להמציא למשרד ערבות דיגיטלית בלבד. הערבות תהיה ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות אשר פורסם על ידי החשב הכללי ואשר הונפקה על ידי בנק או חברת ביטוח, אשר הוסמכו על ידי החשב הכללי להנפקת ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן ועל פי מספר שיינתן ליזם ע"י המשרד מיד לאחר הזכייה. ערבות זו תנוהל בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות ולהוראות תכ"ס 14.4.1 ערבויות דיגיטליות.

הערבות תונפק על ידי בנק או חברת ביטוח בהתאם להוראות המפורטות בהוראות תכ"ס 7.3.3 "ערבויות".

כמו כן, מצ"ב לינק המפורסם באתר המשרד, בו מעודכנים הבנקים וחברות הביטוח המורשים להנפיק ערבות דיגיטלית:

<https://www.gov.il/he/Departments/policies/arvut-digitalit>

29.2 הערבות תוקטן מפעם לפעם בהתאם להתקדמות בביצוע התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה ובשלבים כמפורט להלן:

(א) 45% - לאחר קבלת היתר בנייה מלא לכל יחידות הדיור ומכירת 50% מסך יחידות הדיור במחיר מטרחה בתנאים שנקבעו בחוברת המכרז לרבות המצאת נספח ביטוח בתוקף.

(ב) 45% - לאחר מכירת כל יחידות הדיור במחיר מטרחה בתנאים שנקבעו בחוברת המכרז, לרבות המצאת מלוא חוזי המכר חתומים והמצאת נספח ביטוח בתוקף.

(ג) 10% - לאחר סיום ביצוע רישום בית משותף ורישום זכויות משתכנים בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לכללי המשרד ולאחר פניה לכל רוכשי הדירות לצורך רישום זכויותיהם.

- רישום זכויותיהם ורישום זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין בהיקף של לפחות 50% מהדירות במתחם.

(ד) - אם טרם נרשמה פרצלציה, על-ידי המשרד מכל סיבה שהיא, תשוחזר יתרת הערבות בתום שנתיים ממועד מסירת החזקה של כל הדירות ובתנאי שנתחם חוזה חכירה בין כל רוכשי הדירות לבין

רמ"י.

29.3 לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק א' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז המשרד להקטנת הערבות ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים :

(1) הוכחה על מכירת הדירות בהיקף הנדרש.

(2) הוכחה על קבלת היתר בנייה מלא לכל יחידות הדיור.

(3) נספח ביטוח בתוקף.

29.4 לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק ב' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז המשרד להקטנת הערבות ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים :

(1) הוכחה על מכירת הדירות בהיקף הנדרש.

(2) המצאת כל חוזי המכר חתומים.

(3) נספח ביטוח בתוקף.

29.5 לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק ג' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז המשרד ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים :

(1) צווי בית משותף לכל הבתים.

(2) נסח שיש בו ריכוז הרישומים מלשכת רישום המקרקעין, לגבי הרישומים שבוצעו.

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

29.6 לצורך שחרור יתרת הערבות עפ"י ס"ק ד' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז המשרד ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים :

(1) תצהיר ערוך כדין החתום ע"י מנהל היזם, מורשה חתימה, כי נמסרה החזקה בכל הדירות לרוכשים במועדים הקבועים בס"ק ד' לעיל, וכי נחתמו כל חוזי החכירה בין כל רוכשי הדירות לבין רמ"י.

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

29.7 הפר היזם אחת או יותר מהוראות הסכם זה, יהיה רשאי המשרד, בין היתר, לחלט את הערבות על פי חוזה זה, לרבות הוראות פרק ג' לחוזה זה - "הוראות כלליות". יובהר כי ככל שיוחלט על חילוט ערבות, ידרש היזם להשלים את סכום הערבות בהתאם לסכום שחולט וזאת עד ולא יאוחר מ- 30 ימים ממועד מימוש הערבות. אי השלמת הערבות כאמור, יהווה הפרה של כללי המכרז והוראות חוזה זה.

פרק ב'

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

פרק ג'**הוראות כלליות****1. פיקוח על ביצוע הוראות המכרז והחווה**

1.1. היזם ינהל רישום מדויק ומעודכן של מכירת דירות במחיר מטרר ומחיריהן וימציא למשרד את הרישום האמור בכל עת שיידרש על-ידו. כמו-כן, ימציא היזם למשרד או למי מטעמו לפי דרישתו, כל חוזה רכישה שחתם עם בעלי תעודת הזכאות בגין דירות במחיר מטרר נשוא חוזה זה.

1.2. ידוע ליזם והוא מסכים לכך שהמשרד יבצע בדיקה מדגמית של דירות במחיר מטרר, ולשם כך היזם מתחייב לאפשר לנציגי המשרד או מי מטעמם לבצע ביקורת שוטפת במשרדיו, הביקורת תכלול בין היתר, בדיקת הסדרי פרסום, בדיקת מחיר דירה סופי (יבדקו חוזי הרכישה), בדיקת המפרט הכלול בהסכם הרכישה מבחינת התאמתו למפרט המחייב, בדיקת זכאות הרוכשים וכל התחייבויות אחרים בהתאם לחווה זה. כן ייבדק האם היזם כלל בחווה המכר את כל המתחייב מהוראות המכרז והוראות חוזה זה.

1.3. היזם ידווח למשרד אחת לחודש על מכירת הדירות.

1.4. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, הצדדים מסכימים כי במקרים בהם ימכור היזם את דירות במחיר מטרר שלא בהתאם להוראות החווה, ינקוט המשרד נגדו בכל הצעדים העומדים לרשותו, לרבות חילוט ערבויות, תשלום פיצוי מוסכם, עריכת שומה חדשה לקרקע ופסילת היזם מהשתתפותו במכרזי המשרד ורמ"י, ובהתאם למפורט בטבלה להלן:

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

	כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.
עד חצי שנה איחור : 1,000 ₪ ליחידת דיור לכל חודש. מעל חצי שנה איחור : 2,000 ₪ ליחידת דיור לכל חודש.	איחור במועד הקבוע (60 יום מיום מתן היתר בנייה מלא) להתחלת הליך בחירת הדירות על ידי הזכאים.
450,000 ₪	כל הפרה אחרת של כללי מכרז זה.

יובהר כי הסכומים הנקובים בטבלה לעיל, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור, הינם מרביים ונתונים להפחתה על-פי שיקול דעתו של המשרד בהתאם לנסיבות ההפרה הספציפית.

2. במקרה של ביטול החוזה מחמת הפרתו על-ידי היזם, יוחזרו הכספים ששולמו על-ידו בגין הוצאות הפיתוח הכללי ובגין הוצאות פיתוח נוספות, רק לאחר שיווק המתחם בו זכה היזם, לזם אחר, לאחר קבלת התשלום בפועל על-ידי המשרד מאת היזם החדש או לאחר 24 חודשים ממועד ביטול הזכיה, לפי המוקדם מביניהם. זאת בניכוי הוצאות ונזקים שנגרמו ו/או ייגרמו למשרד, לרבות נזק עקב קבלת תמורה קטנה יותר למשרד מאת היזם החדש מאשר התמורה לה זכאי המשרד על-פי חוזה זה.

3. הצהרות היזם

א. היזם מצהיר בזה כי ידוע לו והוא מסכים, שמבקרה של הפרת חוזה זה או חלק ממנו על-ידו, רשאי המשרד (בכפוף לזכות הטיעון) להורות על חילוט הערבויות וביטול החוזה.

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

4. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, ובנוסף לו, היה והפר היזם אחת או יותר מהתחייבויותיו הקבועות בחוזה זה, יהיה חייב לשלם למשרד פיצויים בעד הנזקים וההפסדים שיגרמו לו כתוצאה מההפרה כאמור. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהא המשרד רשאי לחלט הערבויות וזכאי לקבל נגד היזם כל סעד משפטי אחר על-פי דין.

5. מקום השיפוט לעניין חוזה זה, יהיה במקום הימצאות המקרקעין ובירושלים בלבד.

6. המשרד רשאי לקזז כנגד כל סכום המגיע ממנו על-פי חוזה זה, כל חוב המגיע לו על-פי חוזה זה, או על-פי כל חוזה אחר שבינו לבין היזם וכן כל חוב קצוב אחר המגיע מן הממשלה ליזם. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותו של המשרד לגבות את החוב האמור בכל דרך אחרת.

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

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

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

ולראיה באו הצדדים על החתום :

היום

המשרד

אישור חתימה

מס' חוזה: _____

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

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם

_____ מספר היזם _____

א. _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____.

ב. _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____.

ג. _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____.

חתימתם בצרוף חותמת היזם מחייב את היזם.

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

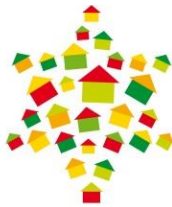
_____ חתימה

_____ שם

_____ תאריך

נספח ג' 1

מפרט מחייב



תוכן עניינים:

פרק א': הוראות כלליות

1. היחס בין הוראות המפרט והוראות אחרות
2. זיכויים ושדרוג המפרט
3. אופן מילוי המפרט
4. אספקת תכניות
5. אישורים לעמידת הדירה ורכיביה בהוראות המפרט המחייב

פרק ב' : הדירה ורכיביה, הצמדות

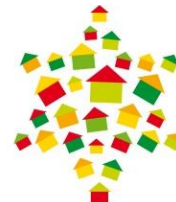
1. הגדרות
2. רכיבי דירת המגורים
3. שטח דירות המגורים
4. שטח מזערי של חדרי השינה
5. שטח מזערי של סלון ופינת אוכל
6. מרפסת סוכה
7. מספר חדרי רחצה בדירה
8. מרפסת שירות
9. מרפסת שמש
10. עליית גג
11. מרתף, מרתף דירתי
12. מחסן
13. גינה דירתית

פרק ג': מפרט טכני

1. חלונות ותריסים
2. עבודות גמר
3. עבודות איטום
4. ארונות
5. דלתות
6. מתקני תברואה
7. מערכות גז
8. מתקני חשמל ותקשורת
9. אוורור
10. מתקני חימום וקירור
11. משאבות להגברת לחץ מים- פיקוד שבת

פרק ד': בניין המגורים

1. רכיבים ושטחים ציבוריים
2. חניות
3. מחסנים
4. מעליות
5. עבודות גמר
6. מתקני חשמל
7. פיתוח



פרק א: הוראות כלליות

1 היחס בין הוראות המפרט והוראות אחרות

אם לא נקבע אחרת בהוראות המכרז, דירת מחיר מטרה תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בחוברת המכרז (להלן: "מפרט מחייב").

הוראות המפרט הינן בהשלמה להוראות החלות על תכנון וביצוע המבנה בהתאם לכל דין.

במידה ומתגלה סתירה בין הוראות המפרט ובין הוראות מחייבות החלות על תכנון וביצוע המבנה מכוח תכנית סטטוטורית או מכוח הנחיות מרחביות כהגדרתן בסעיף 145ד' לחוק התכנון והבניה יחולו ההוראות המחייבות כאמור ובתנאי שאינן נוגעות להיבטים הקניינים של הדירות או המבנה ובתנאי שאינן נוגעות לתכנון הדירות עצמן.

ככל שישנה סתירה בהיבטים הקניינים של הדירות או בתכנון הדירות עצמן על הזוכה להביא את הנושא מיידית וטרם הגשת בקשה להיתר בניה, לידיעה ולהכרעה של משרד הבינוי והשיכון.

2 זיכויים ושדרוג המפרט

2.1 זיכויים

רוכש הדירה לא יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, למעט הפריטים המפורטים בטבלה להלן.

בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי: המשרד יהא רשאי לעדכן את הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים.

נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה.	2,500 ש"ח למטר אורך
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ ליחידה
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח	125 ₪ ליחידה
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	1,000 ₪ ליחידה

2.2 שדרוג המפרט המחייב

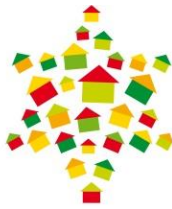
אם לא נקבע אחרת בהוראות המכרז והחוזה, המוכר יהא רשאי להציע לכלל הדיירים, ללא תשלום, תוספות ושיפורים למפרט המחייב. תוספות ושיפורים אלו יעוגנו במפרט, אשר יאושר ע"י משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו.

משרד הבינוי והשיכון שומר לעצמו את הזכות לא לאשר את השדרוג המוצע.

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023

משרד
הבינוי
והשיכון



3 אופן מילוי המפרט

בכל מקום במפרט בו יש לציין סוג / דגם וכדומה, חובה לפרט סוג מסוים. אין לעשות שימוש באמירות כלליות כגון: "אחר", "לפי בחירת החברה / האדריכל" וכיוצא בזה. בשטחים משותפים בבניין ניתן לציין במפרט מספר חלופות ספציפיות שתהיינה לבחירת החברה / האדריכל. חישוב השטחים ייעשה על פי התכניות המופיעות בהיתר שניתן או שהוחלט לתיתו (היתר בתנאים). על המוכר לציין במפרט ובתכניות את מיקומם של מתקנים ותשתיות במבנה, בדירה ובמגרש, ככל שישנם.

4 אספקת תכניות

לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן. תכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש על פי כל דין. מסירת התכניות כלולה במחיר למ"ר דירתי. חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתי הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למינהן לרבות למערכת אוורור / מזוג אויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים. אינסטלציה סניטרית: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתי הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (מים / קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.

מיזוג אוויר: החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.

5 אישורים לעמידת רכיבי הדירה והמבנה בהוראות המפרט המחייב

משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו רשאים לבקש מהמוכר או מהספקים מטעמו, להציג ככל שידרש, הצהרות או אסמכתאות להוכחת עמידת הרכיבים והמוצרים המותקנים בדירה ובמבנה בהוראות המפרט המחייב.

פרק ב': הדירה ורכיביה, הצמדות

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023



1 הגדרות

"שטח"	השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנויים התוחמים את השטח/ החלל/ החדר ולגבי "מרפסת שמש"- מדידת השטח תיעשה בגובה הרצפה
"שטח מזערי"	השטח העומד במידת הרוחב המינימאלי המפורטת בסעיף הרלבנטי במפרט זה ובמידת הגובה המינימאלי אשר נקבעה לגבי החדר / חלל בתקנות התכנון והבנייה. לדוגמה, כאשר נדרש ששטח מזערי של חדר שינה לא יפחת מ-9 מ"ר ומידת הרוחב לא תפחת מ-2.80 מ' המשמעות היא שמידות החדר תהיינה לפחות 2.80X3.21 מטר. נישא לארון, אם תוכננה, או שטח אחר שמידת רוחבו קטנה מ-2.80 מ' יכולים להתווסף לשטח זה אולם לא להיכלל בו.
"מידת רוחב"	המרחק בין חלקי בנין הנמדד על ידי ניצב (האורך או הרוחב). מדידת הרוחב תבוצע בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה ובין הציפויים. מדידת הרוחב במרפסת שמש תיעשה בגובה הרצפה וחישוב השטח יהיה בהתאם. מידת רוחב בין חללים שאינם תחומים בקירות מפורטת בסעיפים הרלבנטיים.

2 רכיבי דירת המגורים

- 2.1 דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן: מטבח, פינת אוכל, חדר דיור, חדר שינה הורים, חדר / חדרי שינה, חדר / חדרי רחצה / שירותים, פתרון מיגון באמצעות מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי (בהתאם לדרישות פיקוד העורף), מעברים ו/או פרוזדורים, מרפסת שירות / מקום מוצנע לתלייה חיצונית של כביסה (מקום) חלל תלייה חיצוני לא כלול בחישוב שטח הדירה).
- 2.2 דירה לא תכלול יותר מחדר / חלל אחד לשימוש כדוגמת חדר דיור, פינת אוכל, פינת משפחה, מטבח, מרחב מוגן, מרפסת שירות וכו'. הוראה זו לא תחול על חדרי שינה וחדרי רחצה.
- 2.3 דירה לא תכלול יותר מחצי חדר אחד (חדרון); המשרד שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנון של חצי חדר בדירה אם השתכנע שנעשה למראית עין ולא מסיבות תכנוניות אמיתיות; תוכן חדרון במידות קרובות להגדרת חדר מבחינת רוחבו ו/או שטחו, יחולו על הדירה הדרישות הרלבנטיות במפרט כאילו תוכן חדר ולא חדרון.
- 2.4 המשרד שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונה של דירה לרבות תכנונם של חלקי הדירה כחדרי שינה, סלון ופינת אוכל אם השתכנע שאיננה נותנת מענה אמיתי ומקצועי, איננה תואמת לאמות מידה מקובלות כיום, לא ניתן מענה לתפקוד הנדרש, ותכנונה לא נעשה מסיבות תכנוניות אמיתיות אלא למראית עין ו/או לצורך "תוספת שטחים" משמעותית שאיננה נדרשת לתפקודה של הדירה.

3 שטח דירות המגורים

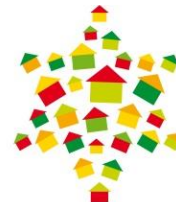
- 3.1 דירות מחיר מטרה יהיו בנות 3 חדרים לפחות ושטחן לא יפחת מ-70 מ"ר.
- 3.2 במקרים חריגים, בהן הוראות התכנית מחייבות בניית דירות בשטח קטן מ-70 מ"ר ו/או בנות פחות מ-3 חדרים, המשרד יהיה רשאי לאשר סטייה מההוראה האמורה בסעיף א' לעיל, באישור מראש ובכתב, הכול עפ"י קביעתו ושיקול דעתו הבלעדי של המשרד.
- 3.3 ההוראות במפרט לדירות 2.5 חדרים רלבנטיות רק למצבים החריגים, שבהם ניתן מראש ובכתב אישור המשרד, כאמור בסעיף ב' לעיל. בכל מקום בו המפרט מתייחס לדירות 2.5 חדרים הוראות המפרט מתייחסות לדירות כאמור רק ככל וניתן אישור המשרד כאמור בסעיף זה ובסעיף קטן ב' מעלה.

3.4 להלן מפורט שטח דירה מירבי ביחס למספר החדרים בדירה:

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023

משרד
הבינוי
והשיכון



מספר חדרים	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6
שטח מירבי במ"ר	76	90	100	110	120	125	135	145

ניתן לתכנן דירות מחיר מטרה ב-2 קומות ובלבד שהן בנוות 4.5 חדרים ומעלה. לדירות אלו ניתן להוסיף עד 10 מ"ר לשטח המירבי בכפוף לתכנון הספציפי.

4 שטח מזערי של חדרי שינה

- 4.1 שטח מזערי של חדר שינה לא יפחת מ-9 מ"ר
מידת הרוחב בין קירות חדר שינה לא תפחת מ- 2.80 מ'
4.2 שטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ-11 מ"ר.
4.3 מידת הרוחב בין קירות חדר שינה הורים לא תפחת מ- 2.90 מ'
4.4 בדירה ששטחה 80 מ"ר ומטה ניתן ששטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ- 10 מ"ר ומידת הרוחב בין קירות חדר שינה הורים לא תפחת מ- 2.80 מ'.
4.5 בדירה ששטחה מעל 80 מ"ר ניתן ששטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ-10 מ"ר ומידת הרוחב לא תפחת מ-2.80 מ' רק אם תוכנן בחלל אחר בתוך החדר מקום חלופי לארון בגדים באורך 200 ס"מ לפחות. (חדר ארונית, מבואה בחדר וכו').

5 שטח מזערי של סלון ופינת אוכל

- 5.1 שטח סלון ופינת אוכל ומידת רוחבן לא יפחתו מהמפורט בטבלה להלן:
רוחב מזערי יידרש ברוב שטח הסלון ופינת האוכל.

מס' חדרים	2.5	3.5, 3	4.5, 4	5.5, 5	6 ומעלה
מידת רוחב מזערי (מטר)	3.60	3.80	4.0	4.20	4.50
שטח מזערי (מ"ר)	21	23	25	27	29

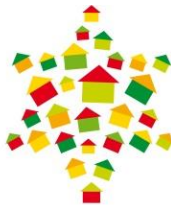
- 5.2 בדירה ששטחה 80 מ"ר ומטה ניתן ששטח מזערי של סלון ופינת אוכל לא יפחת מ-20 מ"ר ומידת רוחב מזערי לא תפחת מ-3.50 מ'.

- 5.3 חישוב שטח סלון ופינת אוכל הגובלים במטבח שאינו תחום בקירות:
מידת הרוחב של מטבח שאינו תחום בקירות תהיה עפ"י התפקוד הנדרש והתכנון המוצע ובכל מקרה לא תפחת ממידה של 170 ס"מ לכל מהלך ארון המטבח התחתון לרבות במיקום המתוכנן למקרר. חלון המטבח יתוכנן כולו במרחב המיועד למטבח.

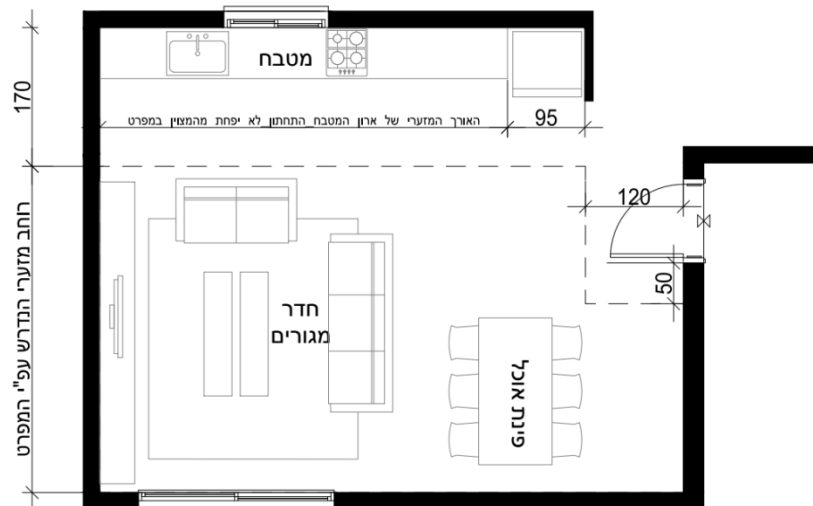
- 5.4 חישוב שטח סלון ופינת אוכל הגובלים בכניסה לדירה (מבואה) שאיננה תחומה בקירות: בחישוב השטח במצב זה יופחת שטח המבואה. מידותיה של המבואה יהיו עפ"י התפקוד הנדרש והתכנון המוצע ובכל מקרה לא יפחתו מהמידות להלן: עומק 120 ס"מ (עומק=כיוון פתיחת הדלת) ורוחב 50 ס"מ לפחות משני צידי הדלת.

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023



5.5 להלן סכמה עקרונית (לא בק.מ.) המדגימה רק את עקרונות גבולות ההפרדה בין סלון ופינת אוכל למטבח ולמבואה. מודגש כי סכמה זו נועדה לנושא זה בלבד ואין בה בכדי להתייחס לנושאים אחרים.



6 מרפסת סוכה

ככל שתוכננה מרפסת סוכה מידת רוחב רצפתה בין קירותיה לא תפחת מ- 1.3 מ' ושטחה לא יפחת מ- 7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה).
משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר תכנון מרפסת סוכה במידות שונות מהאמור לעיל ככל שהשתכנע שניתן מענה לתפקוד הנדרש או אם ההוראות הסטטוטוריות אינן מאפשרות.

7 מספר חדרי רחצה בדירה

7.1 הגדרות:

- "חדר מקלחת" - חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה.
- "חדר אמבטיה" - חדר הכולל אמבטיה במידות 70/170 ס"מ, אסלה וכיור רחצה.
- "חדר שירותים" - חדר בית שימוש הכולל אסלה וכיור שטיפת ידיים.
- "חדר רחצה" - חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים.

7.2 מספר חדרי הרחצה בדירה יהיה כמפורט להלן:

מספר חדרי בדירה	2.5	3, 3.5	4, 4.5	5 ומעלה
חדר מקלחת	+		+	+
חדר אמבטיה		+	+	+
חדר שירותים		+		+

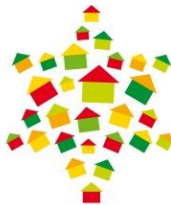
7.3 ככל שנדרש בדירה חדר מקלחת וחדר אמבטיה, הכניסה לחדר המקלחת או לחדר האמבטיה תהיה מחדר שינה הורים (יחידת הורים).

7.4 בחדר אמבטיה הקונה יהא רשאי להמיר את התקנת האמבטיה בהתקנת משטח מקלחת, וזאת ללא תמורה או שינוי מהמחיר, בכפוף לעמידה בכל התנאים להלן:

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023

משרד
הבינוי
והשיכון



- 7.4.1 תכנון חדר האמבטיה יתאים להתקנת אמבטיה במידות 1.70×0.70 מ'. כלומר, התקנת מקלחת לא תשנה את תכנון חדר האמבטיה מבחינת מידותיו.
- 7.4.2 המקלחת עצמה תתוכנן בהתאם להוראות מפרט זה.
- 7.4.3 הודעה על החלטה זו תימסר למוכר במועד חתימת ההסכם.

8 מרפסת שירות

8.1 מידות ושטח

- 8.1.1 בדירות 3 חדרים ומעלה תתוכנן מרפסת שירות. רוחב מרפסת השירות יהיה 100 ס"מ לפחות. מידות מרפסת השירות יהיו לפחות 160×100 ס"מ. ניתן שמידותיה יהיו אחרות ובלבד שתעמוד בכללים שנקבעו להלן:
- מול פתח מכונת הכביסה יש להשאיר מרווח של 40 ס"מ לפחות בנוסף לעומק 60 ס"מ של המכונה עצמה (סה"כ 100 ס"מ).
- פתח העמידה לתליית הכביסה יהיה 100 ס"מ לפחות וניתן שיהיה חופף למרווח האמור. ניתן שמייבש יתוכנן מעל מכונת הכביסה.
- שטח המירבי של מרפסת השירות לא יעלה על 3.0 מ"ר.
- 8.1.2 בדירת 2.5 חדרים (ככל שניתן אישור חריג מראש ובכתב אמור בסעיף 3.3 לעיל) יש לתכנן מקום סגור במיקום מוצנע (בקרבת המטבח או חדר הרחצה) למכונת כביסה ולמייבש כביסה (ניתן שיהיו אחד מעל לשני) עם פתח אוורור. במקום המתוכנן יבוצעו הכנות מלאות למכונת כביסה ולמייבש כביסה. בדירות אלו יש לתכנן פתח לאוויר חוץ, ממנו תהיה גישה לתליית כביסה חיצונית הכוללת מתקן תליית כביסה ומסתור כביסה חיצוני, כמפורט בסעיפים 8.2, 8.3, להלן. אין לתכנן את תליית הכביסה מחלון חדר דיור / חלון פינת אוכל/חלון חדר שינה.
- 8.1.3 בגין שטח מרפסת שירות אשר הינו מעבר לשטח המירבי המצוין במפרט זה לא תיגבה כל תמורה כספית גם אם הוא מחושבים בשטח הדירה בהתאם לאמור בצו מכר דירות.

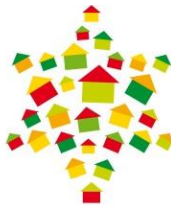
8.2 רכיבים והכנה

- מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן:
- 8.2.1 הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה. לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.
- 8.2.2 דלת כניסה העונה לדרישות המפורטות לגבי דלתות פנים במפרט זה.
- 8.2.3
- א. פתח לאוויר חוץ, ממנו תהיה גישה לתליית כביסה חיצונית הכוללת מתקן תליית כביסה ומסתור כביסה חיצוני, כמפורט בסעיף ה' ובסעיף 8.2.4 להלן.
- כאשר המטבח מתאוויר דרך מרפסת השירות יותקן בפתח תריס גלילה וכן מסילות הכנה להתקנה בעתיד של חלון כנף על כנף.
- בכל המקרים האחרים יותקן בפתח חלון בהזזה כנף על כנף. במקרים חריגים ולשיקול דעת משרד הבינוי והשיכון תותר פתיחה ע"י חלון כנף.
- ב. מידות רוחב החלון/התריס ואופן פתיחתו יהיו כאלו המאפשרים לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה. בכל מקרה, מידת רוחב פתח נטו לא תפחת מ-75 ס"מ והגישה מול הפתח תהיה פנויה לחלוטין.
- ג. סף תחתון של הפתח לא יעלה על הגובה הנדרש עפ"י כל דין והתקנת מתקן תליית הכביסה תהיה בצמוד לסף התחתון של הפתח.
- ד. דלת יציאה ממרפסת השירות למרפסת / גינה איננה נחשבת עונה על דרישות המפרט. יש להוסיף לה פתח בקיר חוץ הכולל חלון לפתיחה ומערכת אוורור מכני עד לקיר חוץ לרבות רפפת כיסוי.
- ה. לתליית הכביסה יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ ובעומק מינימלי של 60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק איכותיים, עמידים לקרינת UV; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ;

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023

משרד
הבינוי
והשיכון



ו. בדירות גן/גג יותקן מתקן תליית כביסה ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ.
בדירות גן הדייר יהא רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.

8.3 מסתור כביסה

- 8.3.1** מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100 ;
- 8.3.2** בחלל מסתור הכביסה יתוכננו מתקן תליית הכביסה, מערכות טכניות כדוגמת אלו הנדרשות לחימום מים, והכנות למעבים למערכות מיזוג האוויר הדירתיים. מיקום המערכות הטכניות יהיה כך שבהיקפו של מתקן תליית הכביסה, לכל צידיו ולכל גובה חלל מסתור הכביסה, יישמר מרחק פנוי. לא יאושר למקם דוד דירתי / מתקן אחר באופן שיפגע בתליית הכביסה ובגישה החופשית לכל אורך המתקן.
- 8.3.3** בתחתית כל החלל בין קיר המבנה ומסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב- 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. תוכנן מסתור הכביסה במרחק העולה על 2 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות משטח ההפרדה ובתנאי שיכלול:
- א. משטח מתחת למתקן תליית הכביסה לפחות באורך 1.60 ס"מ ולפחות בעומק 70 ס"מ
- ב. משטח מתחת לכל המעבים המתוכננים בעומק 60 ס"מ לפחות
- ג. דרך גישה סבירה למעבים
- 8.3.4** מובהר כי שטח מסתור הכביסה אינו נכלל בחישוב שטח הדירה ולא תיגבה בגינו כל תמורה כספית גם אם הוא מחושב כזכויות בניה בהליך הרישוי.

9 מרפסת שמש

אם לא נקבע אחרת בהוראות הסטטוטוריות, זכויות הבניה המוקנות למרפסות יחולקו באופן יחסי בין הדירות. אם זכויות הבניה אינן מאפשרות חלוקה לכל הדירות, תינתן עדיפות לדירות מחיר מטרה.

9.1 מידות ותכנון

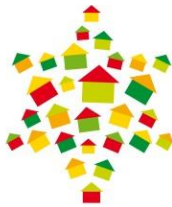
- מרפסת שמש מוגדרת כחלק חיצון לדירה ויחולו עליה ההוראות להלן:
- יובהר כי כל האמור לגבי מרפסת שמש חל גם לגבי מרפסת סוכה.
- 9.1.1** רצפתה קשורה לרצפת פנים הדירה ודלת מעבר ביניהם.
- 9.1.2** לא יותר משלושה רבעים מהיקף רצפתה מוקפים קירות.
- 9.1.3** לאורך יתר שוליה ניצב מעקה שגובהו אינו עולה על 1.10 מ' מהמפלס שממנו נקבע גובהו המינימלי של המעקה כאמור בת"י 1142
- 9.1.4** המרפסת פונה לאוויר חוץ לפחות ברבע מהיקף רצפתה.
- הפנייה ל"חצר פנימית" או לפיר אינם עונים להוראה זו.
- 9.1.5** מידת הרוחב בין קירותיה לא תפחת מ-1.10 מ' נטו
- 9.1.6** גישה למרפסת שמש יחידה בדירה תהיה מחדר הדיור (הסלון).
- תוכננו בדירה מספר מרפסות שמש, הגדולה והמשמעותית שבהן תהיה עם גישה מחדר הדיור.
- משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר תכנון מרפסות שמש עם גישה מחדרים אחרים ככל שהשתכנע שניתן מענה לתפקוד הנדרש.
- 9.1.7** לא תותר גישה יחידה למרפסת שמש ממרפסת שמש אחרת הנמצאת במפלס שונה.
- 9.1.8** במרפסת שמש לא יתוכנן מתקן תליית כביסה אלא אם כן ניתן לכך אישור מיוחד ומראש של משרד הבינוי והשיכון.
- 9.1.9** במרפסת שמש לא יתוכננו מתקנים טכניים כמתקני מיזוג אוויר, דוד שמש וכו'.

9.2 חלקים בגינם לא תיגבה תמורה כספית

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023

משרד
הבינוי
והשיכון



מבלי לגרוע מהוראות כל דין לגבי אופן חישוב שטח הדירה, בעבור חלקים אלו (גם אם מחושבים בשטח הדירה בהתאם לאמור בצו מכר דירות) לא תיגבה כל תמורה כספית:

- 9.2.1 מרפסת שמש/מרפסת סוכה שמידת הרוחב בין קירותיה הינה פחות מ-1.10 מ'
- 9.2.2 מרפסת שמש/מרפסת סוכה שעיקר שימושה לשירות ולתליית כביסה.
- 9.2.3 מרפסת שמש/סוכה אשר הגישה אליה היא ממרפסת שמש אחרת
- 9.2.4 מרפסת שמש יחידה בדירה אשר הגישה אליה היא ממרפסת השירות.
- 9.2.5 בגין תליית כביסה בשטח מרפסת שמש/מרפסת סוכה יופחת משטחה 2 מ"ר, ובלבד שניתן לכך אישור מיוחד ומראש של משרד הבינוי והשיכון (
- 9.2.6 אדנית בנויה ומוגבהת במרפסת שמש
- 9.2.7 עלה עוביים של קירות החוץ או המעקים של מרפסת שמש/מרפסת סוכה על 0.25 מטר – לא יבוא החלק שעוביו עולה על 0.25 מטר במניין חישוב שטח המרפסת לצורך קביעת מחירה.
- 9.2.8 רחבת כניסה לדירה

10 עליית גג

- 10.1 עליית גג תיכלל בחישוב שטח למכירה בתנאי שיש אליה גישה בלעדית וישירה מתוך הדירה
- 10.2 ניתן למכור שטח בעליית גג, אם נדרש עפ"י תנאי התכנית ו/או הוראות הרשות המקומית, ובתנאי שהינו כולל חדרי שינה. גובהו יהיה בהתאם לנדרש עפ"י כל דין.
- 10.3 עליית הגג תתוכנן עם תקרת בטון.
- 10.4 שטח בעליית גג שגובהו 2.5 מ' לפחות יימכר לפי שווי מ"ר דירתי
- 10.5 שטח בעליית גג שגובהו בין 1.80 ו-2.5 מ' יימכר לפי שווי של 60% ממחיר מ"ר דירתי

11 מרתף, מרתף דירתי

- 11.1 לא תתוכנן דירה אשר כולה או יותר משליש שטחה במרתף
- 11.2 מרתף דירתי יותקן בהתאם לנדרש במפרט זה ובתוספת התנאים להלן במצטבר:
 - 11.2.1 יש אליו גישה בלעדית וישירה מתוך הדירה.
 - 11.2.2 במרבית שטחו הותקנו חדרי מגורים.
 - 11.2.3 בחדרי המגורים יותקנו חלונות כנדרש עפ"י דין. גובה סף תחתון של החלונות לא יעלה על 1.20 מטר.
 - 11.2.4 ככל שהופנו החלונות לחצר פתוחה, מידת הרוחב המינימאלית לא תפחת מ-2 מ'
 - ועומקה לא יעלה על כפליים ממידת רוחבה.
 - 11.2.5 לא יותרו חללים משמעותיים ללא תאורה ואוורור באמצעות פתחים לאוויר חוץ.

12 מחסן

- 12.1 עלה עוביים של קירות המחסן על 0.20 מטר לא יבוא החלק שעוביו עולה על 0.20 מטר במניין חישוב שטח המחסן.
- 12.2 במניין חישוב שטח המחסן לא ייכללו בליטות החורגות מקירות המחסן ורכיבים בנויים בשטח המחסן שמידותיהם עולים על 20 ס"מ ו/או ששטחם עולה על 0.40 מ"ר, עפ"י הנמוך מבניהם.
- 12.3 אם לא נקבע אחרת בהוראות הסטטוטוריות, זכויות הבניה המוקנות למחסנים יחולקו באופן יחסי בין הדירות. אם זכויות הבניה אינן מאפשרות חלוקה לכל הדירות, תינתן עדיפות לדירות מחיר מטרה.

13 גינה דירית

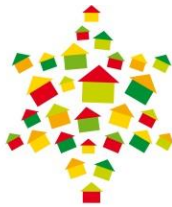
13.1 הצמדת גינה

- הצמדת גינה לדירה תתאפשר בתנאים להלן במצטבר:
 - 13.1.1 יש גישה ישירה לגינה ולכל חלקיה מתוך הדירה.
 - 13.1.2 הגישה לגינה הצמודה הינה בלעדית לדירה זו והיא אינה חלק משטח משותף או ממעבר משותף.
 - 13.1.3 הגינה תחומה ומגודרת וגבולותיה ברורים.

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023

משרד
הבינוי
והשיכון



- 13.1.4 סוג וגובה הגידור יהיה בהתאם להוראות התכנית ותנאי היתר הבניה.
- 13.1.5 כל השטח המוצמד מאפשר שימוש וגישה סבירה ופנוי ממתקנים ומכשולים.
- 13.1.6 רוחב השטח המיועד לשהות במישור יחסי לא יפחת מ-2.00 מ' נטו.
- 13.1.7 ניתן לתכנן מעבר נקודתי ומקומי בין חלקי הגינה ברוחב קטן מ-2.0 מ' ובלבד שרוחבו לא יפחת מ-1.10 מ' נטו. "רוחב נטו" – רוחב בין ציפויים, מסדים, גדרות ומעקות וכו'.
- 13.2 מבלי לגרוע מהוראות כל דין לגבי אופן חישוב שטח הדירה, בעבור חלקים אלו (גם אם מחושבים בהתאם לאמור בצו מכר דירות) לא תיגבה כל תמורה כספית:
- 13.2.1 שטח גינה שרוחבו פחות מ-2.00 מטר אלא אם כן הוא מדובר במעבר נקודתי ומקומי ורוחבו לא פחות מ-1.10 מטר.
- 13.2.2 שטחים שאין אליהם גישה, לרבות באמצעות מדרגות. ערוגות מוגבהות המשמשות רק לפיתוח נופי ניתן לכלול בחישוב השטח ובלבד שגובהן 60 ס"מ ומטה משטח אליו יש גישה.
- 13.2.3 חלל תליית כביסה המתוכנן בשטח גינה המוצמדת לדירה יכול להיכלל בשטח הגינה אם הינו במפלס הגינה ואינו סגור ותחום. מובהר כי חלל התחום במסגרת כביסה בקומת הקרקע אינו עונה לקריטריון זה.
- 13.2.4 שטח / חלל אשר אין אליו גישה ישירה ובלעדית מהדירה עם דלת מחברת ביניהם
- 13.3 יציאה לגינה
- 13.3.1 יציאה ראשית לגינה תתוכנן מחדר הדירור (הסלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים יש לתכנן את היציאה מפינת אוכל, פרוזדור או מחדר אחר. יובהר כי יציאה ראשית לגינה איננה יכולה להיות מחדר שרות / אזור שירות כמטבח, חדר רחצה, ח. ארונות, מרפסת שרות וכו'.
- 13.3.2 תוכננו 2 גינות נפרדות לדירה יחולו ההוראות האמורות בסעיף 1 לעיל רק על היציאה לאחת מהגינות, רצוי הגדולה מביניהן.
- 13.3.3 בכל יציאה לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר.
- 13.3.4 מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.50 מ'. במצבים בהם מידות המגרש אינם מאפשרים את המידה האמורה ניתן להפחית ממידת אחת מהצלעות עד ל-2.00 מ' ובתנאי ששטח המשטח המרוצף לא יפחת מ-7 מ"ר.
- 13.4 חצר המתוכננת מעל חלל בנוי
- בנוסף לאמור לעיל, בחצר המתוכננת מעל חלל בנוי כדוגמת חניון, מרכז מסחרי או מרתף יותקן גיגון במשטחי מצע מנותק. עומק המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון אדריכל נוף ויתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכו'). בכל מקרה, עומק המצע לא יפחת מ-40 ס"מ. יש לוודא כי כל פרטי ומערכות האיטום, הניקוז ותאי הביקורת וההשקיה יבטיחו איטום, ניקוז והשקיה תקינים לאורך זמן.

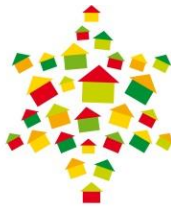
פרק ג': מפרט טכני

1. חלונות ותריסים

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023

משרד
הבינוי
והשיכון



1.1 היזק ראייה והפניית חלונות

- 1.1.1** אם לא נקבעה הוראה מחייבת אחרת לגבי תכנון המבנה, בתכנון והעמדת המבנה והדירות יש להימנע ככל האפשר מהיזק ראייה בין שטח ציבורי ו/או שטח המיועד לשימוש הדיירים ובין חלונות גובלים של דירות.
- 1.1.2** בדירה צמודת קרקע ו/או דירה במיקום אחר עפ"י העניין אין להפנות חלונות :
לגינה גובלת, המוצמדת ו/או אמורה להיות בשימוש של דירה אחרת
לחניה הצמודה לדירה ונמצאת באותו מפלס
לשביל ציבורי ו/או שביל ו/או שטח המיועדים לשימוש דיירים נוספים מלבד בעלי הדירה עצמה
- 1.1.3** על אף האמור משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר סטייה נקודתית מהוראה זו אם השתכנע שתנאי השטח ואילוצי התכנון לא מאפשרים לתת מענה תכנוני אחר וזאת בתנאים להלן :
א. תוכנן רצועת הפרדה של 1.5 מ' לפחות בין החלונות וגבול השטח הציבורי / המשותף/הפרטי האחר. ברצועת ההפרדה המוכר יתקין גדר וצמחיה גבוהה להפרדה נוספת.
ב. יתוכננו הפרשי מפלסים שימנעו אפשרות הצצה מהשטח הציבורי / המשותף/הפרטי האחר לחלונות הדירה.
יובהר כי לכל סטייה מתוכננת יש לקבל את אישור משרד הבינוי והשיכון מראש.

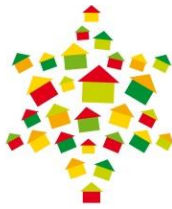
1.2 חלונות הדירה

- 1.2.1** חלונות דירת המגורים יהיו מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (DOUBLE GLAZING), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ) ; החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואבזורים מקוריים, ובכללם : סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה. החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן.
- 1.2.2** בכל החלונות/דלתות יותקנו רשתות שקופות נגד יתושים עם מסגרת אלומיניום.
בחלון/דלת הזזה תותקן מסילה נפרדת עם כנף רשת להזזה.
בחלון/דלת ציר תותקן כנף רשת (ציר) לפתיחה.
בכנף רשת לדלת בכל סוג פתיחה - יותקן פס הפרדה אופקי עם חלוקה לשתי רשתות, עליונה ותחתונה, לחיזוק ולשמירה על יציבות לאורך זמן.
- 1.2.3** חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.
- 1.2.4** חלון חדר הדיוור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
- 1.2.5** מבלי לגרוע מהוראות כל דין, חדר מגורים לרבות כל אחד מחדרי השינה ומרחב מוגן דירתי (באם נמנה על חדרי המגורים בדירה) בדירה יכילו לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר חוץ בשטח התואם להוראות כל דין ולמפרט זה.
- 1.2.6** לא תאושר הפניית חלונות חדרי מגורים למרחב מקורה המיועד לשימוש טכני ו/או לתליית כביסה, למסתור כביסה מכל סוג ועיצוב, לחללים ציבוריים מקורים או לקירות מקבילים החוסמים את המבט.
- 1.2.7** חלון מטבח:
- א. כל מטבח יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר החוץ או למרפסת שירות הסגורה בתריס. אוורור מכני לא יוכל להיחשב כמענה ו/או כתחליף לחלון האמור.
- ב. שטחם הכולל של החלונות במטבח לא יפחת מ-5% משטח רצפת המטבח.
- ג. שטח חלון במטבח הפונה למרפסת שירות (אם לא תוכנן במטבח חלון אחר הפונה לאוויר חוץ) יהיה לפחות 5% משטח רצפת המטבח בתוספת 5% משטח מרפסת השירות.
- אם תוכננה מרפסת בהמשך למרפסת השירות הגובלת במטבח, יילקחו בחשבון לצורך החישוב סכום שטחי 2 המרפסות.
- ד. דלת בין מטבח למרפסת שירות לא תוכל להיחשב כעונה על הדרישות אלא אם תוכנן בה חלון לפתיחה בשטח הנדרש בסעיף ג' לעיל.
- ה. חלון מטבח הפונה למרפסת לא יהיה במרחק העולה על 4 מ' מפתח בקיר חוץ, מקו מסתור כביסה או מקו בליטה מעליו. המרחק יימדד בקו ישר הניצב לחלון המטבח כמודגם בסכמה

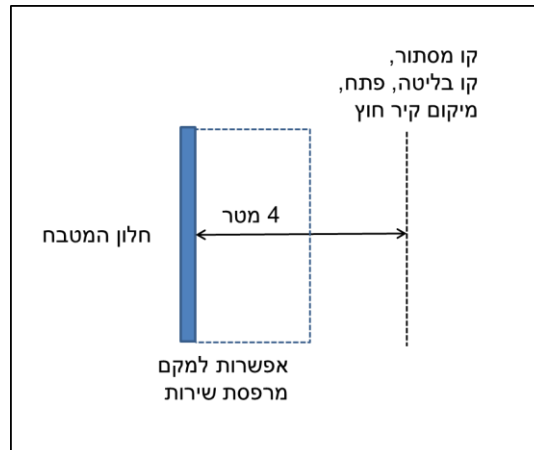
מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023

משרד
הבינוי
והשיכון



להלן:



1.3 תריסים

- 1.3.1** כל פתחי הדירה לרבות מרפסת שירות שלא תוכנן בה חלון ולמעט חדרי רחצה ומטבח יהיו בעלי תריסי גלילה.
- 1.3.2** התריסים יתוכננו עם ארגז תריס. כל התריסים יהיו עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידני.
- 1.3.3** התריס יהיו עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף, עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח ולהוראות היצרן.
- 1.3.4** בקירות מסך יש לתת פתרון חלופי איכותי כדוגמת תריס אינטגרלי. לא יאושר "צילון" בתוך הדירה או תריס גלילה פנימי. יש לקבל את אישור משרד הבינוי והשיכון לפתרון המוצע.

2. עבודות גמר

עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן:

2.1 קירות ומחיצות

קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס. בכל מקרה, בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.

לוחות גבס ניתן להתקין בתנאים להלן במצטבר:

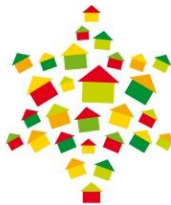
1. עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות
 2. רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות
 3. בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי).
 4. מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה:
- 2** לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרוםית), או לחלופין לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות); פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות; יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.

2.2 גמר קירות ומחיצות

א. גמר הקירות בבניה קונבנציונאלית יהיה טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות.

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023



- ב. גמר תקרה יהיה טיח + סיד סינתטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי.
- ג. כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- ד. גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות. אם לא נקבע אחרת בהוראות החלות על המגרש, מעקה המרפסת יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או מעקה בנוי כדוגמת החזית.

2.3 ריצוף

2.3.1 סוג הריצוף

- א. בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314 : אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% (כינוי BIA). האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.
- ב. הריצוף יכול לשיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוף מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.
- ג. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:
- חדרי מגורים – R-9 ;
- חדרי רחצה – R-10 ;
- רצפת תא מקלחת – R-11

2.3.2 מידות אריחים לריצוף

יהיו בהתאם למפורט להלן. מידות האריחים הן לבחירת המוכר.

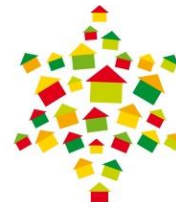
המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים : אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה. בכל מידת אריח לריצוף יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

חדר	מידת אריח לריצוף (ס"מ)	כמות דוגמאות לבחירה	הוראות נוספות
כל הדירה למעט אם צוין אחרת	80X80	12	1. הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. 2. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO) 3. אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר נייטרלי.
חדרי רחצה, מרפסות שמש, מרפסת שירות	לפחות שלוש מידות שונות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי.	12 לפחות 4 אפשרויות לכל מידת אריח	1. על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים. 2. אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט" 3. למרפסת שמש- אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה 4. במרפסות שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023

משרד
הבינוי
והשיכון



לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות.			
5. במרפסת שירות המצורפת למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח.			
6. יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.			

2.3.3 מדרגות פנים בדירה

גמר המדרגות יהיה בהתאמה לדרישות ת"י 2279 ולדרישות כל דין
גמר המדרגות יהיה מלוחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפוי מדרגות פנים, העונים לדרישות תקן ישראלי מס' 1554 חלק 2.
חיפוי רום ושלח המדרגות יהיו מיחידה אחת לכל רוחב המדרגות (לוח אחד לכל הרוחב).
גוון האבן יהיה ככל האפשר בהתאמה לגוון הריצוף בדירה. גמר האבן יהיה מאט.

2.4 חיפוי קירות

2.4.1 סוג החיפוי

חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות.
בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר.
יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

2.4.2 מידות אריחים לחיפוי

המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.

2.4.3 גובה החיפוי

- במטבח : גובה 60 או 50 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. הגובה לבחירת הקונה.
- כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות : טיח + צבע אקרילי.
- בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת : חיפוי קירות עד תקרה.
- בחדר שירותים : חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי : טיח+ צבע אקרילי
- לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות

2.4.4 אפשרויות

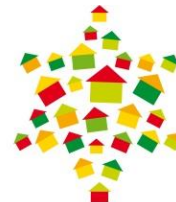
לכל מידת אריח המיועד לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 דוגמאות התואמות לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אין להציע את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים. סה"כ יוצגו 12 דוגמאות.
המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים, אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.
בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

3. עבודות איטום

הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023



4. ארונות

4.1 ארון מטבח תחתון

בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות להלן:

4.1.1 אורך מזערי

- א. האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין:
 - דירת 2.5 חדרים: 3.5 מ"א;
 - דירת 3, 3.5 ו- 4 חדרים: 5 מ"א;
 - דירת 4.5 חדרים ומעלה: 5.40 מ"א בתוספת ארון 0.60 BUILT IN מ"א;
- ב. מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון. חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.
- ג. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.
- ד. בדירות 4.5 חדרים ומעלה יש לתכנן "ארון BUILT IN" יחידת ארון גבוהה הכוללת מקום לתנור מובנה במידות סטנדרטיות (רוחב, גובה ועומק), ללא משטח שיש, עם מגירות מתחת למיקום המתוכנן לתנור וארונות לפתיחה מעליו הכוללים מקום למיקרוגל במידות סטנדרטיות. מבנה, עומק וגמר ארון BUILT IN יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון. מידת הנטו למיקום הארון תתאים למידה סטנדרטית של תנור מובנה.
- ה. רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה הקבלן רשאי לתכנן חלופות לאורך המינימאלי הנדרש לארון מטבח תחתון (5.40 מ"א) להלן:

חלופה א'		חלופה ב'	
ארון תחתון	ארון עליון ¹	ארון תחתון	"אי"2 / "חצי אי"
5 מ"א	2 מ"א	5 מ"א	2 מ"א
	75 ס"מ לפחות		בהתאם לארון תחתון

הערות:

1. חלופה א':
 - תוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן:
 - א. גובה ארון מטבח ממשטח העבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן, הרוכש בחר להפחית את לגובה 50 ס"מ.
 - ב. הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
 - ג. גובה של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה)
 - ד. ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו.
 - ה. מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

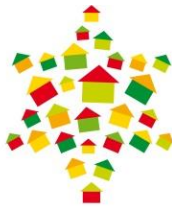
2. חלופה ב':

"אי" - במצב זה רוב ארון המטבח התחתון מסודר לאורך הקירות כאשר אחת הצלעות איננה צמודה לקיר אלא ניצבת באופן עצמאי, עם משטח מעליה וארון מתחתיה, שניהם תואמים לסטנדרט של ארון המטבח.

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023

משרד
הבינוי
והשיכון



במצב של "חצי אי" – ארון המטבח והמשטח העליון המשכיים אך הארון אינו צמוד לקיר. חלופה זו איננה אפשרית במצב שבו ארון המטבח כבר כולל פינה. "אי" / "חצי אי" יתוכננו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה.

4.1.2 מבנה הארון

- א. הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה), נקודת גז לבישול ונקודת חשמל (הצתה), הכנה למדיח כלים. מהלך צנרת הגז יכנס ישירות מהחוץ, בדרך הקצרה ביותר ובאופן מוסתר למקום המתוכנן לכיריים.
- ב. עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ.
- ג. גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף.
- ד. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 6-8 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
- ה. גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
- ו. גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
- ז. דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ') / MDF / לוחות פוסטפורמינג.
- ח. כל יחידות הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.
- ט. ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. אורך צלע ארון לא תפחת מ-60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגיק קורנר או ש"ע.
- י. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

4.1.3 משטח עבודה

- א. לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימרי (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.
- ב. משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.

4.1.4 ציפוי ופרזול

סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידידות מתכת.

על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.

ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה. גוון לבן.

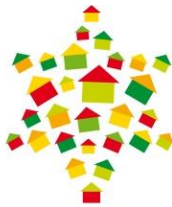
4.1.5 ארון בחדר רחצה

בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ') MDF, או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023

משרד
הבינוי
והשיכון



מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים

5. דלתות

יש לקחת בחשבון שיידרש להמציא אישור מכון התקנים הישראלי על עמידת הדלתות בהוראות התקן הרלבנטי ובנוסף אישור והצהרת היצרן/ הספק/יבואן של הדלתות על התאמת הדלתות לכל הוראות המפרט (בעברית).

5.1 דלת כניסה ראשית לדירת המגורים

דלת הכניסה הראשית לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:

- 5.1.1 דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על-ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.
- 5.1.2 משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.
- 5.1.3 כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור.
- 5.1.4 דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר

5.2 דלתות הפנים בדירת המגורים

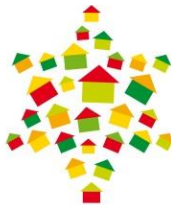
דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן.

- 5.2.1 דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575. דלת חדר רחצה מחדר הורים ניתן שתהיה דלת הזזה. דלת כניסה למרפסת שירות ממטבח ניתן שתהיה דלת אלומיניום בעלת תו תקן ואביזרים מקוריים, מותקנת על ידי מתקן מורשה מטעם היצרן.
- 5.2.2 כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.
- 5.2.3 בדלת פנים לבודה- כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת HPL/ CPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר;
- 5.2.4 החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת - (קנט) יהיה מצופה ב- 3 צדדים לפחות.
- 5.2.5 משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.
- 5.2.6 הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת.
- 5.2.7 דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף, בפתיחת ציר רגילה או בהזזה. במהלך פתיחת דלת ציר, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה או הותקנה בנוסף, דלת עץ פנימית לשימוש יומיומי.
- 5.2.8 דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכול כמפורט בת"י 5044.
"אמצעי נעילה נגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר:
 - א. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי, ת"י 1635- סורגים לפתחים בבניינים
 - ב. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזז באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (1)

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023

משרד
הבינוי
והשיכון



ג. מנעול ביטחון בעל בריחים המופעלים על-ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2).

ד. תריס גלילה חשמלי

5.2.9 בדלת יציאה למרפסת שאיננה סגורה בתריס או בחלון הפרשי הגבהים במשטחי רצפה הסמוכים לסף הדלת לא יעלה על 60 מ"מ. בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה, ניתן שהפרש הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ. הוראה זו לא תחול על המבנים הקבועים בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאים ואגרות סעיף 3.2.1.5 ס"ק (ב) ו-(ג).

5.2.10 גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.

6. מתקני תברואה

מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויוקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' – מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:

א. חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות.

ב. לפחות באחד מחדרי הרחצה תותקן אסלה תלויה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונו בלוק כמפורט להלן. הקונה יודע למוכר על בחירתו בעת חתימת ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק). מיכל ההדחה יהיה מחרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי.

ג. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה: 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38, 40 ס"מ בהתאמה)

ד. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה העומדות בדרישות המפורטות.

ה. כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347

ו. בכיורי בחדר הרחצה יותקנו ברזים מדגמים מיקס-פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז כיור רחצה תהינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.

ז. במטבח יותקנו הקבועות להלן:

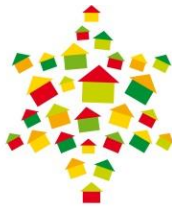
1. קערת מטבח: המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן:

דגם	חומר	התקנה	מידות חוץ מינימאליות (ס"מ)
1	חרס בודד	תחתונה	40X58
2	נירוסטה בודד	שטוחה	53X58
3	אקרילי/ סיליקוורץ / גרניט בודד	שטוחה	50X58
4	חרס כפול	תחתונה	80X45
5	נירוסטה כפול	שטוחה	80X45
6	אקרילי/ סיליקוורץ / גרניט כפול	שטוחה	78X48

מכרז בשיטת מחיר מטרה - מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023

משרד
הבינוי
והשיכון



2. ברז מיקס- פרח על מישור משטח העבודה או הכיור ; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן : תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימאלי של 20 ס"מ ובגובה מינימאלי מהמשטח של 20 ס"מ.
3. הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.
4. ברז מים יעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר).

ח. תא מקלחת :

1. שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ-0.72 מ"ר ; גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח ; בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף.
2. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף)
3. בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף ; או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.

ט. אמבטיה :

1. אמבטיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם להוראות היצרן ולכל דין.
 2. אביק (צינור מחבר בין פתח הניקוז העליון לפתח הניקוז התחתון)
 3. סוללת קיר למים חמים וקרים, מיקס, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.
- י. ביציאה לחצר וביציאה לכל מרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

יא. מערכת לאספקת מים חמים :

1. לכל דירות המגורים בבניין תהיה מערכת לאספקת מים חמים בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (תכ"ב) (תברואה), תש"ף-2019* ולהוראות כל דין.
2. במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. ("שעון שבת ")
3. מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. אין למקם את מיכל הלחץ במרפסת השירות. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.

7. מערכות גז

- 7.1 להתקנה בהתאם להוראות המכרז והחוזה
- 7.2 בכל דירה, אשר יש בה מרפסת שמש או גינה, תותקן במרפסת ובגינה נקודת גז לגריל בכפוף להוראות כל דין ולתקינה הרלבנטית.

8. מתקני חשמל ותקשורת

8.1 הגדרות:

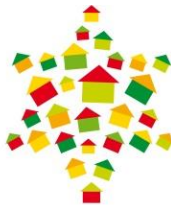
"בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.

"בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023

משרד
הבינוי
והשיכון



"בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.

"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.

"בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.

"תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.

"נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.

"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה

נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

8.2 מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראליים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן :

כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.

בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.

גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 25X3 אמפר ; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד-פאזי 1X40 אמפר

8.3 בכל דירה שהכניסה אליה היא ממבואה משותפת תותקן מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין ; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.

8.4 בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי ; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול :

יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מבוסס על רכיב המודד זרם חשמלי/שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי ; יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה ; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה ; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.

למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם"

"מונה חכם" – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023



8.5 מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה. בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית הראשי לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף, יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת ייעודי לקומה.

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1			1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה) ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון לתקשורת/ טלפונים/טלויזיה, כולל בית תקע בתוכו
חדר דיור ופינת אוכל	2	3	1	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1			בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בצנרת	מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)	1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3	1	1	לפי תקנות פקע"ר

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023

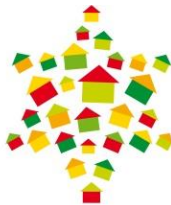


מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3	1	1	
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 מנורה מוגנת מים	1 בדרגת הגנה IP44	1 בית תקע לתנור חימום	1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר האמבטיה	
שירותים	1				הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 מנורה מוגנת מים		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	1 (בדרגת הגנה IP44)			תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת
מחסן	1	1			הזנת החשמל למחסנים תהיה מהחיבור הציבורי. הזנת החשמל למחסנים תהיה ממפסק 2 אמפר לכל היותר. בנוסף, לפני שדה ההזנה למחסנים יותקן מונה חשמלי אשר יאפשר בקרה על צריכת החשמל למחסנים

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023

משרד
הבינוי
והשיכון



מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
					ויאפשר חלוקה לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית בכפוף לדרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים. האמור לא יחול לגבי מקרים בהם לא נדרשת חלוקה יחסית, לדוגמה לגבי בנייה צמודת קרקע.
מסתור כביסה			1 (פקט) הכנה למזגן		
גינה דירתית	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	1 (בדרגת הגנה IP44)			בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תתבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

9. אזור

בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אזור ישר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

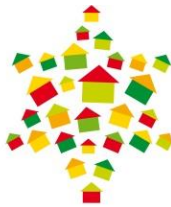
10. מתקני קירור וחימום

- 10.1** מערכת מיזוג אויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה.
- מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור . תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשריות).
- 10.2** בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן.
- תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשריות).
1. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.
 2. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת(בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ)ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*25 A2 ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה, מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023

משרד
הבינוי
והשיכון



3. התקנת שררול ריק לפיקוד קיר ממוקם המאיד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
4. מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים . המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון עפ"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים.
5. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.

10.3 בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית תבוצענה הכנות נוספות להלן:

1. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות כאמור בסעיף 25.2 למערכת מיזוג מיני מרכזית נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה).
2. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשרתית מהמיקום המתוכנן למאיד של המיני-מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ-4.50 מטר.
- ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות:
 - "צמה" של צנרת נחושת (מבודדת כמו בסעיף 25.2) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאיד ועד המיקום המתוכנן למעבה;
 - שקע כוח מעגל נפרד בקיר בקירבת מוצא ה"צמה" (A16*1);
 - ניקוז המאיד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה;
 - מוצא ה"צמה" למאיד יכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאיד המערכת בפועל;

3. הכנה כאמור בסעיף ב' לעיל להתקנת מזגן עילי/ מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקניים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.

10.4 בעיר אילת תבוצע בכל דירה מערכת מיני מרכזית מלאה. התקנתה תהיה בהתאם להוראות תקן ישראלי, ת"י 994 חלק 4 – מזגני אוויר. בעיר אילת אין צורך לבצע בנוסף הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר כאמור בסעיף 2.

המערכת תתוכנן ע"י מהנדס מז"א והתקנתה תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה, לרבות קיבוע המזגן או יחידותיו על קירות הבניין או על גג הבניין ותקרות משנה להסתרת יחידות ותעלות.

10.5 בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.

10.6 ביישובים בהם הגובה הממוצע עפ"י נתוני הלמ"ס הינו 700 מ' ומעלה, יתקין המוכר מערכת חימום דירתית בכל החדרים, לרבות בחדרי רחצה ומטבח. המערכת תכלול את הרכיבים להלן:

10.6.1 מתקן לחימום מים באמצעות חשמל או גז המחובר לתשתית צנרת מים בקירות ו/או ברצפה.

10.6.2 מערכת רדיאטורים (מעל שיפולי הריצוף) המוזנת מתשתית צנרת מים חמים או מערכת חימום תת רצפתית המוזנת מתשתית צנרת מים חמים.

יובהר כי לא תאושר התקנת מערכת חימום דירתית המורכבת מיחידות חימום חשמליות בלבד (קבועות או ניידות) ואשר איננה מוזנת מתשתית צנרת מים חמים המותקנת בקירות ו/או ברצפה.

11. משאבות להגברת לחץ מים- פיקוד שבת

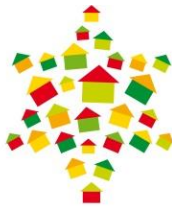
1. בכל בנין מגורים שבו מותקנת משאבה להגברת לחץ מים יותקן מנגנון פיקוד שבת למשאבה שיאפשר, לשיקולם של בעלי הדירות, להפעיל את המשאבה ללא חילול שבת ותוך קיום התנאים הבאים:

- 4.1 בלוח הפיקוד של המשאבה יותקן שעון שבת אסטרונומי הכולל את רשימת ימי המנוחה בלוח פיקוד של המשאבה תינתן אפשרות בחירה להפעלה ידנית, להפעלה באמצעות שעון השבת או ללא הפעלה כלל.

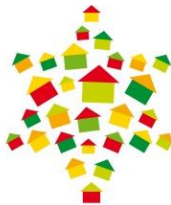
מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023

משרד
הבינוי
והשיכון



- 4.2 יותקן ברז חשמלי או מגוף שומר לחץ שאינו חשמלי , להחזרת מים מצינור היציאה מהמשאבה למיכל אגירת המים.
- 4.3 המגוף והמצוף למילוי מיכל אגירת המים יהיו הידרראוליים- מכניים (לא חשמליים). על אף האמור, ניתן שהמגוף והמצוף יהיו חשמליים , במקרה זה תהיה אפשרות לבקרת מילוי באמצעות קוצב זמן (טיימר)
- 4.4 בתכנון הפעלת מנוע המשאבה יוסדרו האפשרויות הבאות :
- 4.5 הפעלה בתדר קבוע תוך התעלמות מחיישני לחץ המים
- 4.6 הפעלה בתדר משתנה כתלות בחיישני לחץ המים למעט כיבוי מוחלט של המשאבה גם במצב שאין צריכת מים
- 4.7 הפעלה בתדר משתנה תוך התעלמות מחזורית מחיישני לחץ המים לפרקי זמן מוגדרים.
- 4.8 במצב פיקוד שבת תוסדר אפשרות לניתוק חיישני לחץ המים.



פרק ד': בניין המגורים

1. רכיבים ושטחים ציבוריים

- בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן:
- א. קומת כניסה, מבואה ראשית משותפת (לובי כניסה) בכניסה הראשית לבניין הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה:
 - ב. היה ולבניין שתי קומות כניסה, יציין המוכר איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין.
 - ג. **מבואה ראשית**
 1. בכניסה הראשית לבית המגורים המשותף הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה תתוכנן מבואה ראשית משותפת וסגורה שתכלול:
 - דלת כניסה ראשית לבניין עם פתיחה מבוקרת.
 - גישה נוחה למעליות ולמדרגות.
 - גישה ישירה לתיבות דואר.
 2. שטח המבואה הראשית לא יפחת מ-0.8 מ"ר ליח"ד או מהמצוין מטה עפ"י הגבוה מבניהם:
 - בבניין הכולל 4 קומות ומטה – 10 מ"ר;
 - בבניין הכולל 5-9 קומות – 14 מ"ר;
 - בבניין הכולל מעל 9 קומות – 20 מ"ר;
לעניין זה, "שטח המבואה הראשית" (לובי הכניסה) הוא שטח פתוח, בצמוד לדלת הכניסה הראשית, שאינו כולל את שטח המדרגות, מעלית, או שטח סגור סמוך אחר; שטח המבואה ישרת את כלל הדירות ויהיה מיועד לשהות אנשים, המתנה ומפגש. בהגדרת שטח המבואה הראשית לא ייכללו מעברים המשרתים חלק מהדירות, מעברים לחלקים מוצמדים ו/או למחסנים ולחלקי שירות ודומיהם. ניתן שהמבואה תכלול מעברים משותפים לפונקציות משותפות כלל הדירות ובתנאי שאלו לא יהיו יותר מ-40% משטח המבואה.
 3. עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן:
 - 3.1 גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.
 - 3.2 גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית.
 - 3.3 ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה (שיש) או באריחים מסוג גרניט פורצלן (פורצלן). שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר.
 - 3.4 דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.
 - ד. **מבואות קומתיות**

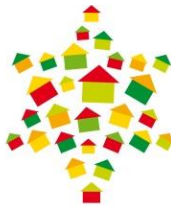
עבודות הגמר של המבואות הקומתיות תהיינה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:

 - גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
 - גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית
 - הריצוף יהיה אבן נסורה או גרניט פורצלן
 - ה. בבניין מגורים הכולל 6 יח"ד ומעלה עם גישה מחדר מדרגות משותף וללא מעלית, יותקן חדר עגלות הנגיש לכל דיירי הבניין ובשטח של 10 מ"ר. נדרשה עפ"י כל דין התקנת חנייה לאופניים היא תיעשה בנוסף לחדר העגלות.
 - ו. בפרויקט משולב של מגורים עם שימושים אחרים כדוגמת מסחר או משרדים, תהיינה כניסה ומבואת כניסה נפרדת למגורים. מעליות וחדרי מדרגות למגורים יהיו נפרדים מיתר השימושים.
 - ז. תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
 - ח. בחזית הבניין יותקנו נקודת מאור בכל כניסה למבנה וכן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023

משרד
הבינוי
והשיכון



2. חניות

- 2.1 כל החניות המתוכננות בתחום המגרשים תוצמדה לדירות המתוכננות במגרשים או תתוכנה כחניות אורחים. למבנים "גבוהים" כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה) ולמבנים גבוהים יותר יותקן בכניסה לחניה שער חשמלי מברזל מגולוון או מאלומיניום. לכל דירה יסופק שלט לשער כמספר החניות המוצמדות לה.
- 2.2 לא ניתן יהיה להותיר חניות בתחום המגרשים למכירה עתידית. חניות אורחים יוגדרו כרכוש משותף ולא יימכרו.
- 2.3 כל החניות המוצמדות לדירה תהיינה עצמאיות למעט מקרה של 2 חניות לדירה שבו מותר חניה עוקבת אחת.
- 2.4 (1) במקרה שבו מספר החניות המתוכננות קטן ממספר הדירות הכולל, יוצמדו החניות לדירות במחיר מטרה, אחת לכל דירה ככל שישנן ואת היתרה, ככל ותישאר, היזם יהא רשאי להצמיד לדירות שוק חופשי.
(2) במקרה שבו מספר החניות שווה למספר הדירות הכולל לכל דירה תוצמד חניה.
(3) במקרה שבו מספר החניות המתוכננות גדול ממספר הדירות הכולל, לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת (לדירות מחיר מטרה ולדירות שיווק חופשי). יתרת החניות, לאחר הצמדת חניה לכל דירה, תוצמד בהתאם ליחס יחידות דיור במחיר מטרה אל מול דירות שוק חופשי.
(4) המשרד יהיה רשאי לאשר סטייה מיחס הקצאת החניות כאמור בסעיפים לעיל אך ורק במקרים חריגים, באישור מראש ובכתב, הכול עפ"י קביעתו ושיקול דעתו הבלעדי של המשרד.
- 2.5 בפרויקט משולב של מגורים עם שימושים אחרים כדוגמת מסחר או משרדים, החניות למגורים תהיינה מופרדות מיתר החניות, הכניסות לכל החניות למגורים תהיינה מוגדרות, מבוקרות ונשלטות כך שתהיינה מיועדות רק לשימוש המגורים.
- 2.6 בכל הפתרונות, תכנון החניות והחניונים יהיו בעלי מאפיינים גיאומטריים המתאימים לרמת שירות 1 כמוגדר בהנחיות לתכנון חניה של משרד התחבורה במהדורתם העדכנית. זאת אם לא הוגדרה רמת שירות אחרת ע"י הרשות, ו/או עפ"י התכנית ו/או עפ"י כל דין.
- 2.7 לא יותר שימוש במתקנים מכניים.
- 2.8 היזם יעשה מאמץ להצמיד חניה נגישה לקונה המוגדר כבעל מוגבלות.

3. מחסנים דירתיים

- 3.1 במקרה בו מספר המחסנים זהה למספר הדירות לכל דירה יוצמד מחסן.
- 3.2 במקרה בו מספר המחסנים הדירתיים גדול ממספר הדירות, יוצמד מחסן לכל דירה. הצמדה של יתרת המחסנים תהיה עפ"י בחירת היזם ובתנאי שלא יוצמדו לדירת מחיר מטרה יותר ממחסן אחד ולדירת שוק חופשי יותר מ-2 מחסנים.
- 3.3 במקרה בו מספר המחסנים קטן ממספר הדירות, הצמדת המחסנים תהיה בהתאם ליחס של דירות במחיר מטרה אל מול דירות שוק חופשי.

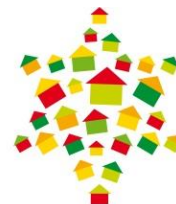
4. מעליות

- 4.1 בכל מבנה/חלק מבנה/אגף הכולל 3 קומות ומעלה ולפחות 6 יחידות דיור המשוררות מחדר מדרגות משותף תותקן מעלית. כמות המעליות המפורטת להלן מתייחסת לכל מבנה/חלק מבנה/אגף העונה לדרישות לעיל.
- 4.2 הותקנה מעלית, היא תשרת את כל קומות המבנה המשמשות את הדיירים ובכללם קומות חניה, קומת מחסנים וכו'.
- 4.3 מכל קומה ומכל דירה תהיה גישה ללא מדרגות לכל המעליות בבניין. היציאה מהמעלית והכניסה לכל דירה יהיו באותו מפלס.
- 4.4 אופן חישוב מספר הקומות במבנה לצורך חישוב מספר המעליות יהיה כמפורט להלן:
 - 4.4.1 לעניין חישוב המעליות בלבד, במספר הקומות תיכללנה כל קומות המבנה ובכללם קומות מגורים, קומת כניסה גם אם לא תוכננה בה דירות, קומת עמודים מפולשת, קומות חניה, קומות מחסנים, קומות מסחר, קומות טכניות וכו'. כקומה הגבוהה ביותר ייחשב מפלס הכניסה לדירה הגבוהה ביותר שהכניסה אליה היא דרך חדר מדרגות משותף.

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023

משרד
הבינוי
והשיכון



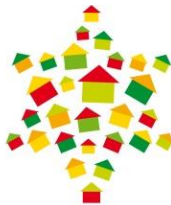
- 4.4.2 במבנה הכולל מגורים עם שימושים אחרים :
מספר הקומות יחושב כסך מספר הקומות במבנה ללא קשר לשימוש שיש בכל קומה.
ניתן לחשב את הקומות המיועדות לשימוש המגורים בלבד ובתנאי שיש ביניהן הפרדה מוחלטת ובאף אחת מהקומות אין שיתוף בין השימושים. לדוגמה, קומת חניה שיש בה חניות המיועדות למגורים ולשימושים נוספים תיכלל במניין הקומות.
- 4.4.3 דירה הכוללת 2 קומות ומעלה : במניין הקומות תחושב רק קומת הכניסה לדירה ובתנאי שהיא עונה לכל התנאים במצטבר :
א. לדירת הדופלקס אין כניסה נוספת בקומה אחרת.
ב. אין גישה באמצעות מדרגות ו/או מעליות ליתר קומות הדופלקס.
4.4.4 קומת לובי כפול שבמקביל אליה תוכננו 2 קומות למסחר- תחושב כ-2 קומות.
4.4.5 הקומות להלן לא תיכללנה בחישוב הקומות :
א. במידה והקומה הגבוהה ביותר איננה כוללת דירות היא לא תיחשב במניין הקומות.
ב. קומות חניה וקומות מחסנים אם הן עונות במצטבר לתנאים להלן :
1. אין בהם שימושים נוספים המשרתים את הדיירים. ניתן שיהיו בהם חדרים טכניים כחדר מעליות וכו'.
2. ממוקמות בקומות העליונות / תחתונות של המבנה.
ג. קומות תחתונות מתחת למפלס הכניסה של הבניין אם הבניין עונה במצטבר על כל התנאים :
1. אין כניסות נוספות למבנה.
2. כניסה זו משמשת גם ככניסה מהחניה של הבניין.
3. לא יורדים יותר מ-2 קומות ממפלס אותה כניסה.
ד. בבניין מדורג, או בבניין שהכניסה אליו בקומה אמצעית, ניתן שלא להתקין מעלית, כל עוד עולים / יורדים מקסימום 2 קומות ממפלס הכניסה הראשית.
- 4.5 מבלי לגרוע מהוראות כל דין, מספר המעליות ומהירותן ייקבעו בהתאם למספר בני האדם הגרים בבניין ולא יפחתו מהמצוין להלן :
"מספר קומות"- כמפורט בסעיף ט' לעיל
"קומה טיפוסית"- הקומה שחוזרת על עצמה מירב הפעמים בבניין.
"מעלית ל-13 אנשים"- מעלית אלונקה

מס' קומות	כמות מעליות	כמות נוסעים למעלית	מהירות מינימאלית (מ' / ש') לכל המעליות	הערות
3-6	1	8	1.0	על אף האמור בבניין הכולל 6 קומות 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית יידרשו 2 מעליות 8,8
7-9	2	8,8	1.0	על אף האמור בבניין הכולל 7 קומות עם 2 יח"ד בקומה נדרשת מעלית אחת בלבד של 8 נוסעים.
10-14	2	13,8	1.6	על אף האמור, בבניין הכולל 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית המהירות תהיה לפחות 1.75 מ"ש'
15-19	3	13,8,8	1.75	על אף האמור, בבניין בן 15 קומות הכולל 4 יח"ד ומטה בקומה טיפוסית ניתן לתכנן 2 מעליות בלבד, בנות 8 ו-13 נוסעים, במהירות של 1.6 מ"ש לפחות כל אחת על אף האמור, בבניין בן 19 קומות הכולל בקומה טיפוסית 6 יח"ד ומעלה, מהירות כל המעליות תהיה לפחות 2.0 מ"ש'

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023

משרד
הבינוי
והשיכון



על אף האמור, בבניין בן 20 קומות הכולל בקומה טיפוסית 6 יח"ד ומעלה יותקנו 4 מעליות, כמפורט לגבי בניינים בני 21 קומות ומעלה.	2.0	13, 8, 8	3	20
	2.0	8, 8, 8, 13	4	21 ומעלה

1. המעל

2. המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות - 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.
3. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים).
4. פתח האור הנקי של דלתות כל המעליות ל-8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ- 900 מ"מ.
5. קירות התא יצופו פלבי"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.

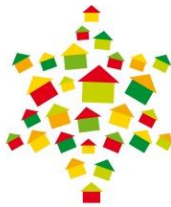
5. עבודות גמר

- 5.1 ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. אם לא נקבע אחרת במפרט זה, ריצוף כל חלקי המבנה יהיה מסוג פורצלן.
- 5.2 עבודות גימור קירות החוף של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה.
- 5.3 במבנה ובדירות המגורים, כל מערכות המבנה ובכללן מעברי צנרת אספקת מים, ביוב וניקוז, יותקנו בצורה נסתרת בתקרות, במילוי הרצפות או בקירות. מודגש כי לא יאושרו מעברי צנרת מחוץ לתקרות, לרצפות או לקירות המבנה וחלקיו וכן במעטפת המבנה אלא אם נדרש עפ"י דין.
- 5.4 במקרים חריגים ונקודתיים, בכפוף לכל דין, בתחום מרפסת השירות או באזורי השירות בלבד וככל שנדרש עפ"י התכנון, ניתן להתקין בדירות מעבר צנרת אנכי בלבד מחוץ לקירות או לתקרות אשר יוסתר באמצעות קורת גבס וחיפוי בהתאם למיקומו. מובהר ומודגש כי לא יאושר מהלך צנרת אופקי מחוץ לתקרות.
- 5.5 באזורים המשותפים של המבנה כדוגמת מבואה ראשית ומבואות קומתיות ניתן יהיה להתקין מעברי צנרת מחוץ לרצפות ולתקרות אולם תיידרש הסתרתן בצורה דקורטיבית.
- 5.6 כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
- 5.7 עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן:
קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי
גימור רצפה ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת
- 5.8 עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.
6. עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן:
- 6.1 בבניינים שלא הותקנה בהם מעלית ובבניינים אשר בהם חדר המדרגות אינו מתוכנן כחלל סגור יבוצע בחדר המדרגות חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ'. מעל החיפוי הקשיח יותקן טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.
- 6.2 בבניינים אשר אינם עונים לאמור בסעיף א' לעיל יותקן בחדר המדרגות חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.
- 6.3 מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה
- 6.4 הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין

מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב

מהדורה מס' 5 13.08.2023

משרד
הבינוי
והשיכון



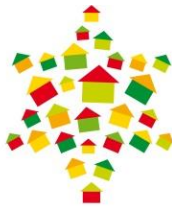
7. מתקני חשמל

מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:

- 7.1 בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות
- 7.2 בבניינים בהם הגישה לדירה הינה מתוך מבואה קומתית אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהלחצן מתוך הדירה יהיה להדלקת התאורה המלאכותית במבואה הקומתית.
- 7.3 בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר / חדרי המדרגות, הכול בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.
- 7.4 בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות.

8. פיתוח המגרש

- 8.1 במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
- 8.2 בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין] עם גינון מלווה לצידו בשטח רצוף של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי ורצוף של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים
- 8.3 ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.
- 8.4 אם לא נקבע אחרת בהוראות הסטטוטוריות בהיקף גינות צמודות יותקן גידור מפרופילים של ברזל מגולוון צבוע בתנור. גובה כולל של הגידור ביחס לפני הקרקע יהיה 1.1 מ'.



פרק ה': השלמות לצביון חרדי ודתי

- במכרזים המוגדרים כמיועדים לבעלי צביון חרדי / דתי יתווספו הדרישות הבאות :
2. בבניין עם מעלית - מעלית עם פיקוד שבת בהתאם להוראות כל דין.
 3. שעון שבת לתאורת חדר המדרגות, לובי כניסה ומעברים משותפים.
 4. מנעול עם לשונית שבת בדלת הכניסה הראשית לבית המגורים.
 5. הפרדה באמצעות קירות ודלת בין אזור הסלון לבין חלקים אחרים של הבית כמו המטבח וחדרי השינה.
 6. כיור נטילת ידיים- יתוכנן מחוץ אך בסמוך לחדר השירותים בתוך גומחה, במידות של כ-25/40 ס"מ, חיפוי קיר ע"פ תכנון אדריכלי, נקודת מאור מעל הכיור.
 7. מרפסת סוכה :
 - א. לכל דירה תותקן מרפסת סוכה צמודה. מידת רוחב בין קירותיה לא תפחת מ- 1.3 מ' ושטחה לא יפחת מ-7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה). ככל שנדרש עפ"י תנאי תיק המידע ו/או תנאי ההיתר , ניתן לתכנן מרפסת סוכה כחדר תפקודי במהלך השנה עם גג נפתח.
 - ב. משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר תכנון מרפסת סוכה במידות שונות מהאמור לעיל ככל שהשתכנע שניתן מענה לתפקוד הנדרש.
 - ג. בדירות צמודות קרקע ניתן שמרפסת הסוכה תהיה בגינה מוצמדת לדירה.
 8. כיור כפול במטבח או שני כיורים נפרדים עפ"י בחירת הקונה.
 9. שעון שבת דירתי.
 10. בכל מקום בו יותקן תריס חשמלי יותקן גם מנגנון פתיחה ידני.

נספח ג' 3

כתב התחייבות להמצאת נספח ביטוח

נספח ג' 3

לכבוד
משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה – מזרח ירושלים

שלום רב,

הנדון: ביטוח הקמת פרויקט, מס' חוזה/מתחם _____ ישוב _____ יח"ד _____
יזם _____ ח.פ. _____

אנו מתחייבים בזאת כי החל משלב הבנייה 05 (מסירת פינות המגרש ליזם ומסירת האחריות על המגרש ליזם) אנו נעביר אליכם ביטוחים בהתאם לדרישות החוזה ובנוסח האחיד של המפקח על הביטוח מיום 06/01/2020.

הכול בקשר לחוזה שבנדון, שייחתם בינינו ובין משרד הבינוי והשיכון/רשות מקרקעי ישראל.

בכבוד רב,

חתימת היזם וחתימת

אישור חתימה

אני הח"מ _____ עו"ד, ת.ז. _____

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם

מר/גב' _____ ת.ז. _____

מר/גב' _____ ת.ז. _____

חתמו בפני על התחייבות זו.

_____	_____	_____
חתימה	שם	תאריך

נספח ג' 4

טופס הצהרה על דירות במחיר מטר

הצהרה על דירות - לפי מכרז מחיר מטרה

נספח ג'4 לחוזה - דוגמא

ספח ג'4 כפוף לתיקונים בהתאם להנחיות משרד הבינוי והשיכון או מי מטעם

שם קבלן/יזם:

שם ישוב:

מספר מתחם:

מספר יח"ד במתחם:

מספר יח"ד במחיר מטרה:

אחוז דירות מחיר מטרה:

אחוז דירות חריגות :

#DIV/0!
0

מחיר מ"ר כולל מע"מ בש"ח (ללא הצמדה):

ממוצע דירות /קטנות	משתכן באחוזים	משתכן ביחידות	דירות לשוק חופשי	סה"כ	כמות חדרים
#DIV/0!	#DIV/0!		0		3
#DIV/0!	#DIV/0!		0		4
#DIV/0!	#DIV/0!		0		5
#DIV/0!	#DIV/0!		0		6
		0	0	0	סה"כ

לדוגמא: נוסחה לחישוב מחיר דירה לפי מכרז:

שטח דירה במטרים - מוכפל במחיר למטר כולל מע"מ בש"ח + שטח מרפסת שמש ו/או שטח גינה - מוכפל ב- 30% מחיר למטר כולל מע"מ בש"ח + שטח מחסן - מוכפל ב- 40% מחיר למטר כולל מע"מ בש"ח + מספר חניות - מוכפל ב- 200% מחיר למטר כולל מע"מ בש"ח

האחוזים יכולים להיות שונים ממכרז למכרז וכמו כן גם שינויים נוספים בתמחורי הדירות כגון מקדמי קומות וכדומה. הנוסחאות הן לדוגמא בלבד ועל הקבלן להוסיף נוסחא לחישוב מחיר הדירה!!!

$$=(G11+H11*0.3+I11*0.4+J11*2)*\$M\$4$$

מספר/שם מבנה	מספר מגרש בתב"ע	מספר דירה	טיפוס דירה (תשריט)	קומה	מספר חדרים	שטח דירה (מטר)	שטח מרפסת שמש ו/או שטח גינה צמודה	שטח מחסן	מספר חניות	מחיר דירה לפי מחיר מ"ר עיקרי בנוי ללא מקדמי קומות	מכירה במסגרת מחיר מטרה (כן/לא)	חישוב מחיר דירה לאחר תוספת/הפחת מקדמי קומות	מחיר מטרה (חישוב מחיר דירה לאחר הנחה בסך 25%)	מחיר הדירה המועדכן לפי שומה עדכנית	הדירה לפי שומה עדכנית לאחר הפחתה של 600 /500	מחיר דירה סופי	הערות	מספר מחסן
		1								0	כן							
		2								0	כן							
		3								0	כן							
		4								0	כן							
		5								0	כן							
		6								0	כן							
		7								0	כן							
		9								0	כן							
שטח דירה ממוצע בבניין		0.00		אחוז דירות מחיר מטרה בבניין										100.0%				
		1								0	כן							
		2								0	כן							
		3								0	כן							
		4								0	כן							
		5								0	כן							
		6								0	כן							
		7								0	כן							
		8								0	כן							
		9								0	כן							
שטח דירה ממוצע בבניין		0.00		אחוז דירות מחיר מטרה בבניין										100.0%				
		1								0	כן							
		2								0	כן							
		3								0	כן							
		4								0	כן							
		5								0	כן							
		6								0	כן							
		6								0	כן							
שטח דירה ממוצע בבניין		0.00		אחוז דירות מחיר מטרה בבניין										100.0%				
סה"כ שטח דירות מחיר מטרה במתחם			0			מספר דירות מחיר מטרה			6									
שטח דירה ממוצע במתחם			#DIV/0!			אחוז דירות מחיר מטרה			100.0%									

שלא יעלה על שטח דירה ממוצע כנדרש

הצהרה

עו"ד

מודד

אדריכל

יזם/קבלן

נספח ג' 6

הנחיות בנוגע לניסוח
תנאים מרכזיים
בחוזה אחיד בין מוכר
לרוכש דירה

הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד

בין מוכר לרוכש דירה

מבוא

נספח זה כולל הנחיות בנוגע לתנאים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה, ומטרתו היא להתאים את סעיפי החוזה המרכזיים להוראות הדין, לרבות להוראות חוק החוזים האחדים, התשמ"ג-1982. הנספח כולל הנחיות לגבי אופן ניסוח התניות בחוזה בנוגע למספר נושאים וכן הנחיות לנוסח מחייב, שיש להטמיע בחוזי המכר.

למען הסר ספק, יצוין כי גם סעיפיו האחרים של החוזה וכן נספחיו של החוזה, שבהם לא עוסקת הנחיה זו, צריכים לעמוד בהוראות הדין והמכר. כמו כן, יובהר כי אין באישור חוזה בהתאם להנחיות אלו, כדי להוות אישור לכלל ההסדרים הקבועים בו, או כדי להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות נגד החוזה או נספחיו על פי כל דין, לרבות בעניין קיומם של תנאים מקפחים. בהתאם לאמור, יכלול המוכר הבהרה זו בחוזה המכר, בנוסח הבא:

”חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכר דירה במחיר מטרחה”. אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו”מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו”.

1. תיאור הנכס

א. כאשר הדירה הנרכשת היא יחידה בבית משותף, הנכס הנמכר כולל את הדירה עצמה על הצמודותיה ואת החלק היחסי ברכוש המשותף. על מוכר דירה, שהיא יחידה בבית משותף, לציין בחוזה שהנכס כולו, ולא רק הדירה, יתאימו לתיאורם במפרט. עליו לציין במפרט גם מהם החלקים מן הרכוש המשותף אשר בדעת המוכר להצמיד בעתיד לדירות אחרות בבניין.

ב. על המוכר לצרף להסכם את המפרט ואת הוראות התחזוקה והשימוש כשהן חתומות על ידיו. ככל שהוראות התחזוקה אינן בידיו במועד חתימת חוזה המכר עליו לצרפם עד למועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש.

ג. מוכר רשאי לשמור לעצמו זכות לסטות מההתחייבויות שקיבל על עצמו במפרט רק בהיקף המותר על-פי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.

2. מסירת הדירה

א. מועד המסירה:

על המוכר לציין בחוזה את המועד המדויק למסירת הנכס לרוכש הדירה, בהתאם להוראות המכרז, והוא אינו רשאי לציין מועד משוער בלבד.

ב. איחור במסירה:

למעט האמור בסעיף זה, לא רשאי המוכר לדחות את מועד המסירה המקורי שנקבע בחוזה מכל סיבה שהיא.

להלן יובא נוסח מחייב שעל המוכר לכלול בחוזה בקשר לדחיית מועד המסירה ובקשר לפיצויים בגין דחיית מועד המסירה. המוכר אינו רשאי לשנות נוסח זה או להתנות עליו. על אף האמור, רשאי המוכר לקבוע שיעור פיצוי גבוה יותר מהקבוע בס' 6 לנוסח המחייב שלהלן.

ההוראה בדבר האפשרות לדחות את מועד המסירה תופיע בחוזה בסמוך להוראה הקובעת את מועד המסירה.

להלן נוסח מחייב שיש להטמיע בחוזה:

(1) "איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על חודש לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

(2) אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון

לגביהם באופן סביר.

(3) בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

(4) על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

(5) במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בס' 1 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

(6) ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלף חודש ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.

(7) הפיצויים הקבועים בסעיף 6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. "

ג. **הקדמת מועד המסירה:**

המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

3. **מסירת חזקה**

א. **העברת החזקה:**

על המוכר להעביר חזקה בנכס כשהנכס ראוי למגורים, פנוי מכל חפץ וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על-פי בקשת רוכש הדירה.

ב. **תיאום מסירת החזקה:**

על המוכר לתאם את מועד המסירה עם רוכש הדירה, הן במקרה שהמסירה מתבצעת בהתאם ללוח הזמנים שבחוזה, והן במקרה של הקדמה או דחייה של מועד המסירה.

להלן נוסח מחייב שיש להטמיע בחוזה :

"סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו".

ג. **עבודות פיתוח:**

המוכר מבקש לעיתים לשמור לעצמו את הזכות למסור את החזקה בנכס עוד בטרם השלמת עבודות הפיתוח. קביעת הוראה מעין זו מותנית בכך שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מרוכש הדירה גישה סבירה לדירתו על הצמודותיה ושימוש סביר בנכס.

על המוכר לקבוע בחוזה שעבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה.

ד. **פרוטוקול מסירה:**

ככל שיבחר המוכר לערוך פרוטוקול מסירה בעת מסירת הדירה, יהיה עליו לאמץ בחוזה את הנוסח הבא :

(1) "הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן – "פרוטוקול המסירה").

(2) פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

(3) אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.

(4) אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

(5) אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

(6) המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 3, 4 ו-5 בפרוטוקול המסירה".

ה. שמירה על הנכס:

המוכר אחראי על שמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז - 1967. מכאן שאף אם המוכר לא מחייב את רוכש הדירה בהוצאות עבור שמירת הנכס שהרוכש לא קיבל במועד, הוא אינו רשאי לפטור עצמו מאחריותו כשומר חינוס. מאליו מובן, שאם המוכר גובה דמי שמירה הוא אחראי כשומר שכר.

4. רישום הנכס

א. רישום הנכס כבית משותף:

על המוכר לעגן בחוזה את התחייבותו, בבית הניתן לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, לעשות את כל אלה :

- לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי ;

- לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

ב. רישום זכויותיו של רוכש הדירה:

על המוכר לעגן בחוזה את ההתחייבויות הבאות:

- ההתחייבות לרישום הזכות:
המוכר מתחייב לרשום את זכויותיו של רוכש הדירה בפנקסי המקרקעין.
- מועד רישום הזכות:
המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר;
המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.
במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1), או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. אם רוכש הדירה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך-הדין המטפל ברישום, יש לקבוע בחוזה שהמועד יתואם עם רוכש הדירה.
בחשוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

5. תשלום התמורה

א. תשלום התמורה:

- החברה תמסור לרוכש הדירה את אופן סדרי התשלום לפחות שבוע לפני מועד החתימה על החוזה. אופן תשלום התמורה יהיה מחייב בהתאם לכללים המפורטים להלן-
- במועד החתימה על בחירת הדירה - תשלום בהתאם להוראות תקנון הגרלת דירה במחיר מטרה שהיה בתוקף במועד ההגרלה.
- במעמד חתימת החוזה - עד 7% ממחיר הדירה.
- 45 ימים לאחר חתימת החוזה – עד 20% ממחיר הדירה ובתנאי שהתקבל אישור ליווי לפרויקט.
- החל מ- 45 ימים לאחר חתימת החוזה ועד לסיום הבנייה (מועד שלב 42 לפי חוזה הבנייה) - פריסה שווה של יתרת התשלומים, עד לגובה 90% ממחיר

הדירה. יובהר כי התשלום השלישי ואילך מותנה בקבלת היתר בנייה מלא לפרויקט.

- עד מועד מסירת הדירה - השלמת יתרת מחיר הדירה.
- "יום התשלום" הינו היום בו ביצע הרוכש התשלום בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה.

ציון התמורה:

ב.

כשתשלום התמורה נתון להצמדה לשער מטבע או למדד, על המוכר להבהיר בחוזה כי המדד או השער הבסיסיים הם המדד או השער כפי שהיו בעת החתימה בפועל על החוזה. שיטת ההצמדה אשר תיבחר על ידי המוכר תהא מסוג שהינו רלוונטי לעסקה, וככל ומותר לו להצמיד את התשלום בהתאם לתנאי המכרז. כמו כן, ההצמדה על פי החוזה תעשה למדד אחד בלבד, והמוכר לא יהיה רשאי לשנות את שיטת ההצמדה או את תנאיה במהלך ביצוע החוזה. יובהר כי הצמדת התמורה הינה רק לחלק המותר להצמדה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (תיקון מספר 9) התשפ"ב – 2022.

דרך ההצמדה:

ג.

יש לקבוע בחוזה כי ההצמדה למדד, ככל וישנו, הינה הצמדה למדד הידוע ביום התשלום בפועל. יובהר כי המוכר לא יורשה לגבות הצמדה למדד לאחר מועד המסירה החוזי ועד ביצוע התשלום בפועל, מכל סיבה שהיא, למעט נסיבות באשמת הרוכש. כלומר, ככל שמועד המסירה יידחה מכל סיבה שהיא, לא תחול הצמדה החל ממועד המסירה החוזי ועד למועד התשלום בפועל.

ריבית פיגורים:

ד.

מוכר, רשאי לקבוע כריבית פיגורים ריבית שמגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה בשיעור שלא יעלה על 8% ריבית שנתית. כמו כן, אין להוסיף לריבית רכיבים נוספים כמו עמלות או תשלומים אחרים. כמו כן, שיעור ריבית הפיגורים יחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש (למשל, איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר.

הקדמת תשלומים:

ה.

המוכר יתחייב בחוזה, לאפשר לרוכש, המבקש להקדים את מועדי התשלומים למוכר, ביחס לאמור בסעיף א' לעיל, להקדים את מועדי התשלום. במקרה שביקש הרוכש להקדים תשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה, ככל וישנם, למועד בו בוצע התשלום בפועל ולפי המדד הידוע במועד זה. המוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

תשלומים נוספים:

ו.

כלל התשלומים בגין חיבור הבניין והדירה לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר ביתי/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על המוכר בלבד. על אף האמור בסעיף זה, תשלום בגין פיקדון מונה, ככל וביצע המוכר עבור הרוכש, אשר נשאר לזכות הרוכש, יוכל המוכר לגבות בכפוף להצגת אסמכתאות לתשלום.

תשלומים שביצע המוכר עבור רוכש הדירה:

ז.

המוכר רשאי לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. יש להבהיר שלרוכש הדירה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

6. אחריות לליקויים ולאי התאמות

6.

המוכר אינו רשאי להתנות על האחריות המוטלת עליו מכוח חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.

מוכר המבקש לבצע תיקונים ולשם ביצועם עליו להיכנס לדירתו של הרוכש, יתאם את המועד עמו. כמו כן, יתחייב המוכר להשיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון. המוכר אינו רשאי למנות מהנדס או אדריכל המועסקים על-ידו, על מנת שיפסקו ויחליטו באופן סופי בשאלה האם היו ליקויים או אי התאמות, או בכל עניין אחר הקשור בכך.

להלן נוסח מחייב שיש להטמיע בחוזה:

- (1) "המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה - "אי התאמה"), "אי התאמות" ו - "חוק המכר", וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- (2) התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").
- (3) התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן

המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה.

חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.

(4) הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.

(5) המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

(6) המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין."

7. תקנון בבית משותף

א. סטייה מהוראות התקנון המצוי:

בהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973, שעניינו בתקנון בבית משותף, מוכר המבקש לשנות מהוראותיו של התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, באשר להוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור

חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחוייבים בקשר אליו, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיו"ב, חייב לפרט זאת במפרט הנספח לחוזה המכר. על כן, אין מוכר רשאי להסתפק בהוראה כוללת בחוזה המקנה לו זכות להסדיר עניינים אלה בעתיד, לפי ראות עיניו, בתקנון הבית המשותף.

ב. נטל הוצאות בגין דירות בבעלות המוכר

לגבי דירה שטרם נמכרה, רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך. אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

8. התערבות בתהליך הבניה

א. הוראות בחוזה שמטרתן למנוע מרוכש הדירה להתערב במהלך הבניה מותנות בכך שהן לא יגבילו את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

ב. יובהר בחוזה כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן/להעבירן וכד' **בכפוף להוראות כל דין**, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו **לאחר** שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין.

9. שינוי מיקומם של מתקנים שונים

על המוכר להבהיר בחוזה, כי הקמת חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם, תצוין במפרט, וכי במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב. כמו כן, על המוכר להבהיר בחוזה, כי לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

10. ייפוי כוח

על המוכר להבהיר בחוזה כי ייפוי הכוח ישמש בידי אדם ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה. יודגש כי ככל והמוכר מבקש לאשר יפויי כוח נוטריוני ישא המוכר בבעלויות הכרוכות בכך.

11. שינויים בחזית הבניין

מוכר אינו רשאי לקבוע שנדרשת הסכמתו במקרה שרוכש הדירה מבקש לבצע שינויים בחזותו החיצונית של הבניין, לאחר שהדירה נמסרה לידי, אלא במסגרת זכויותיו כבעלים של דירות אחרות בבניין, שטרם נמסרו לקונים.

12. העברת זכויות וחובות המוכר

המוכר אינו רשאי להעביר את החוזה לאחר, או זכויות וחובות על פיו, אלא אם כן יוותר הוא ערב כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעביר.

13. הפרה

א. המוכר זכאי למנות את ההפרות שייחשבו כהפרות יסודיות ובלבד שהקביעה לא תהיה גורפת כאמור בסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1970.

ב. גם במקרה של הפרות יסודיות, על המוכר לתת ארכה סבירה לרוכש הדירה לתקן את ההפרה.

ג. באשר לפיגור מצד הרוכש בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה, פיגור מעין זה יוכל להיחשב כהפרה יסודית רק אם המוכר נתן לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן הארכה לקונה.

ד. פיצוי מוסכם – ככל שיבחר המוכר לכלול בחוזה התניית פיצוי מוסכם בגין הפרות של הרוכש, יעשה המוכר שימוש בנוסח הבא. יובהר, כי המוכר אינו זכאי לכלול התניות פיצויים מוסכמים נוספות או לקבוע כי הפיצוי המוסכם הינו בנוסף לפיצוי אחר (ככל ששני הפיצויים מתייחסים לאותו ראש נזק

"במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל – 2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש".

ה. המוכר אינו רשאי לשלול מרוכש את הזכות לתבוע פיצויים או כל תרופה אחרת לפי כל דין.

14. ביטול חוזה עם הרוכש

בהוראה הדנה בביטול החוזה, יש להבהיר שעל המוכר מוטלת החובה להשיב לרוכש הדירה את כספו, לא יאוחר מ-45 יום מיום פינוי הדירה על-ידי הרוכש, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה – מיום הביטול.

חובת ההשבה כוללת את השבת כספו של רוכש הדירה בערכו הריאלי, ואין המוכר רשאי לקבוע שכסף יוחזר בשוויו הנומינלי.

15. תוקפם של מצגים טרום חוזיים

- א. משמעותם של פרסומים ומצגים לגבי עילות טרום-חוזיות:
המוכר אינו רשאי לשלול מרוכש הדירה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת חוזה המכר, כמו למשל עילות בגין הטעייה, מצג שווא, תרמית, חוסר תום לב, וכיו"ב, העומדות לרוכש מכוח חוקים שונים כדוגמת חוק הגנת הצרכן, התשמ"א - 1981 או חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג - 1973.
- ב. שילובם של פרסומים ומצגים טרום-חוזיים במערכת החוזית:
המוכר אינו רשאי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

16. הוראות לעניין מימון העסקה והבטחת כספי הקונה

- א. המוכר יבטיח את כספי הרוכש בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 בדרך של מתן ערבות בנקאית לפי החוק ויחולו עליו כל החובות על פי החוק.
- ב. המוכר יאפשר לרוכש לקחת משכנתא מכל מוסד פיננסי שיחפוץ, בהתאם להוראות כל דין. לדוגמה, מוכר אינו רשאי לחייב את הרוכש לקחת משכנתא מהתאגיד שנותן ליווי פיננסי לפרויקט.
- ג. המוכר יאפשר לרוכש דירה שמעוניין בכך לכלול בחוזה המכר סעיף/נספח "היתר עסקה", בנוסח המקובל בבנק המלווה של המוכר, או בנוסח אחר המקובל על הצדדים.

17. מקום השיפוט

אין לכלול בחוזה הסכמה על מקום שיפוט בהליך משפטי. מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין.

18. מסים

המוכר יפרט בהסכם בדרך של "רשימה סגורה" את המסים החלים על הקונה.

19. שכ"ט עו"ד

שכ"ט יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014. יובהר כי תשלום כאמור כלול במחיר הדירה והמוכר לא יהא רשאי לגבות מהרוכש תשלום נוסף.

20. כללי

- א. אין לכלול בחוזה ויתור גורף על טענות עתידיות (למשל, ויתור מראש על טענות בגין מטרידים, תיקון פגם כשולל טענות עתידיות לנזק בגינו, נזק מביצוע עבודות פיתוח לאחר מועד המסירה, ועוד). כמו כן, אין לכלול בחוזה הגבלה מלהעלות טענות ותביעות באופן גורף.
- ב. נושאים שנקבע לגביהם כי הם נתונים לשיקול דעת המוכר – ככל שאינם מקפחים או סותרים את הדין, יש להבהיר בנוסח כי הם נתונים לשיקול דעתו הסביר של המוכר. מאליו מובן, כי אין לכלול בנוסח חוזה כי נושא נתון לשיקול "שיקול דעתו הבלעדי/ המוחלט של המוכר".
- ג. אין לכלול בחוזה תנאי שלפיו נדרש הרוכש לאשר או להצהיר כי קרא את החוזה, או תנאי שבו הרוכש מצהיר על מעשה שעשה, על מודעותו לעניין מסוים, או על עובדה שמתקיימת בעניינו, או מאשר אותו (למשל, הצהרה כי הרוכש ראה ובדק את התוכנית, הרוכש מצהיר שידע, וכו').
- ד. אין לכלול בחוזה הסרת אחריות של המוכר, כשמוטלת על המוכר חובה על פי דין. למשל: הסרת אחריות בגין אבדן או גניבת ציוד באתר, שהוזמן במסגרת הסכם הזמנת שינויים (ככל שמותר לבצע שינויים על פי תנאי המכרז) סותרת את החובות לפי חוק השומרים; הסרת אחריות במקרה שהחברה התרשלה, וכו'.
- ה. אין לקבוע כי הכרעה במחלוקת במקרה של חילוקי דעות תתבצע ע"י מהנדס המוכר/ הקבלן או ע"י גורם שקשור למוכר/ לקבלן ואין להעניק מעמד ראייתי לחוות דעת של מהנדס או גורם קשור כאמור (למשל, אין לקבוע כי קביעה של מהנדס מהווה ראיה לכאורה).
- ו. אין לחייב את הרוכש בתנאים שלא מופיעים בחוזה ושהרוכש לא ראה אותם. למשל, אין להפנות בחוזה לנספחים שנוסחם ייקבע ע"י המוכר ואינו ידוע לרוכש. כמו כן, אין לחייב את הרוכש לחתום על מסמכים עתידיים שנוסחם ייקבע באופן חד צדדי על ידי המוכר.
- ז. **חברת ניהול** – אין לקבוע בהסכם הוראה המחייבת הקונה להתקשר עם חברת ניהול לתקופה העולה על שנתיים. לאחר התקופה כאמור, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתקבל ע"י רב הדיירים (רב דיירים כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין).

כאשר מדובר בחברת ניהול בבעלות הקבלן או חברה קשורה, תוגבל התקופה לשנה אחת.

ח. העברת זכויות הקונה- הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים מיום ביצוע ההגרלה בעקבותיה זכה הרוכש, לפי המוקדם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המופיע בנספח ג'7 לחוזה הבניה.

ט. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את הדירה במחיר מופחת טרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום למשרד בסך כמפורט בסעיף 3.6 לחוברת המכרז וסעיף 9 לחוזה הבנייה.

י. ביטול חוזה המכר – הרוכש יצהיר ויתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.

יא. שינויים בדירה - לא יבוצעו שינויים שיעלו ביחס לקבוע במפרט זולת ויתור אפשרי על הפריטים שהותרו במפרט תמורת זיכוי כספי שיפורט מראש.

נספח ג'7

כתב התחייבות

של חסר דירה/משפר דיוור
רוכש דירה במחיר מטרה

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____, ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט _____ ב- _____
(להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכר _____.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים לזכאים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרה.

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

אני מצהיר/ים כי אישור הזכאות שלי בתוקף.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/נו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה ראשי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

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

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של _____ ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

שם:

שם:

אישור

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

עו"ד

כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירה במחיר מטרה

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ , ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מטרה" בפרויקט _____ ב- _____
(להלן: "דירה במחיר מטרה") עם המוכר _____.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מטרה, כהגדרתה בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה (להלן: "החלטת המועצה").

אני/אנו מצהיר/ים כי אנו עומדים בכל הכללים והתנאים הקבועים בהחלטת המועצה, לרבות הכללים המתייחסים למשפרי דיור בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מטרה לרבות בהחלטת המועצה, תקנון ההגדרות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מטרה. אני/נו מתחייב/ים למכור בתמורה מלאה את דירתי/נו הקודמת, על בסיסה הוענקה לנו זכאות כמשפרי דיור עד שנה מיום קבלת תעודת גמר, ככל וזו טרם נמכרה.

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח כמפורט בהחלטת המועצה.

אני/נו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות או בכל מועד אחר, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מטרה, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגדרה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.

בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מטרה יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מטרה על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מטרה, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

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

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של _____ ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

שם: _____

שם: _____

אישור

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

עו"ד _____

נספח ג'9

יפויי כוח בלתי חוזר נוטריוני

א'

ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני

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

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

2. לרשום הערת אזהרה לטובת רמ"י ו/או המשרד בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין הידועים כגוש _____

חלקות _____ מתחם _____ לפי תכנית _____ או כל גוש או חלקה או בשוב _____ חלקת משנה אחרת שייווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), להבטחת עמידת רוכש דירה במחיר מטר בתנאי כתב ההתחייבות בנוסח המצורף למסמכי המכרז (נספח ג') _____

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

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

3.2. להעביר ייפוי כוח זה ו/או חלקו לאחר ו/או לאחרים ו/או למנות מידי פעם בפעם מורשה ו/או מורשים תחת באי כוחנו הנ"ל לשם ביצוע כל הפעולות המנויות בייפוי כוח זה ו/או חלקו ולפטר כל נעבר ו/או מורשה כאמור לפי שיקול דעתם של באי כוחנו הנ"ל או כל אחד מהם.

3.3. באופן כללי לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בקשר ולצורך ביצוע האמור בייפוי כוח זה כפי שימצא מיופה הכוח לנכון.

4. ייפוי כוח זה הנו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו, והוא יישאר בתוקף גם לאחר מותנו, פירוק ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסנו הואיל וזכויות דירה להשכיר תלויות בו.

5. בייפוי כוח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי המקרה.

6. הננו מאשרים ומסכימים בזה מראש לכל המעשים ו/או הפעולות שיעשו מיופי הכוח או מי שיתמנה על פיהם.

ולראיה באתי על החתום ביום _____

חותמת היזם

חתימה

מספר סידורי _____

אימות חתימתו של אדם בשם תאגיד או בשם אדם אחר

אני הח"מ _____, עו"ד ונוטריון שכתובתו _____ מאשר כי ביום _____ ניצב לפני במשרדי מר _____, שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהותו מס' _____ שהוצאה על ידי משרד הפנים ב- _____ ביום _____.

וחתם מרצונו החופשי על המסמך שלעיל (המצורף והמסומן באות א') (שמעבר לדף) בשם _____ ח.פ./ת.ז. _____.

אני מאשר כי להוכחת רשותו הנ"ל לחתום בשם _____ ח.פ./ת.ז. _____ הוצג בפני היום _____ פרוטוקול ישיבת הנהלה מאומת ע"י עוה"ד _____, המצורף למסמך זה ומסומן באות ב'.

ולראיה הנני מאשר את החתימה הנ"ל בחתימת ידי ובחותמי היום _____.

שכר נוטריון _____ ש"ח כולל מע"מ שולם.

חתימה וחותם הנוטריון

נספח ד'

חוק מקרקעי ישראל

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

הגדרות	1. בחוק זה –
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	"מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד);
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	"קרקע עירונית" – קרקע שיעודה לפי תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה;
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	"תעסוקה" – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות 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, חמורת מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, תשי"ג-1950;
	(3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התחייבות שנתחייבו בה כדין או חבות שנוצרה כדין לגבי אותם מקרקעין לפני תחילת חוק היסוד;
	(4) העברת בעלות במקרקעי ישראל תוך חליפין במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל או כפיצוי בעד מקרקעין כאלה שהופקעו על פי חוק, ובלבד שלא תוחלף קרקע חקלאית בקרקע עירונית אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות;
	(5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך לישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; היתר ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת;
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	(6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקימת לישראל בשטח מקרקעין העולה על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת;
(תיקון מס' 1) תשס"ו-2006 (תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	(7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמש שנים מתום התקופה הראשונה;
	ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.
הגבלה על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין לזרים	2א. (א) בסעיף זה –
(תיקון מס' 3) תשע"א-2011	"זכויות במקרקעין" – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ביררה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

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

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

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

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



"זר" – כל אחד מאלה:

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;

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

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

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

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

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

"מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(א) טובת הציבור וביטחון;

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

(ג) המטרה שלשמה הזר מבקש כי המקרקעין יקנו או יעברו 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 שייעודם למגורים לפי חכנית, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לעניין זה, "חכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

(ב) זר שמינהלת מרכז ההשקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד השקעות חון, לצורך יישום התכנית שלשמה אושר המענק; לעניין זה –

חוק מקרקעי ישראל, חש"ך-1960
נוסח מלא ומעודכן

- "חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ;
"מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון ;
(ג) מדינה, כוחאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך
ניחול ענייני אותה מדינה בישראל 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 ההוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין.
(ד) (1) לא יהא תוקף להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין או להתחייבות להקניה
או להעברה כאמור שנעשו בניגוד להוראות סעיף זה;
(2) לא תירשם עסקה בפנקסי המקרקעין בניגוד להוראות סעיף זה;
(3) היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט
בבקשה להצהרה על בטלות עסקה שנעשתה בניגוד להוראות סעיף זה, או בבקשה
לסעד אחר המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחיקת רישום מפנקסי המקרקעין.
3. חוק-היסוד לא יפגע בפעולות הכאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.
4. (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות
בכל הנוגע לביצועו.
(ב) שר המשפטים ושרי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות
לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לענין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של
זכויות במקרקעין לזרים, לענין זהות הגורמים שעמם יש להחליף כאמור בסעיף 2א(ב)(3),
בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לענין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובה
להתייעצות ולענין המועדים למענה לבקשה.

שמירת מצוות שמיטה

ביצוע ותקנות
(תיקון מס' 3)
חש"א-2011

(תיקון מס' 3)
חש"א-2011

משה ריין
שר החקלאות

לוי אשכול
שר האוצר

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

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

נספח ה'

נוסח ערבות דיגיטלית להבטחת רישום

מסמך זה הוא תדפיס של ערבות דיגיטאלית ונועד לצרכי המחשה בלבד
תדפיס זה הופק ע"י המערכת של רשות מקרקעי ישראל ביום 30/10/2025 ב 09:19 על
סמך קובץ ערבות דיגיטאלית.

נתוני הערבות

קוד ערבות דיגיטאלית:

מנפיק הערבות

מס' סניף: שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות
טלפון מנפיק הערבות: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות פקס מנפיק הערבות: שדה
רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות
כתובת מנפיק הערבות: שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות
רחוב ומספר: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות ישוב: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק
הערבות מיקוד: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות
שם מורשה החתימה 1: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות
שם מורשה החתימה 2: שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות

מקבל הערבות
רשות מקרקעי ישראל

הנערבים (להלן ביחד ו/ או לחוד: "הנערב"):

שם הנערב	מזהה נערב

נושא הערבות:
ערבות למכרז 436/2024

סכומים ותאריכים:
סכום הערבות 100000 שקלים חדשים.
הצמדה: מדד המחירים לצרכן. תאריך בסיס להצמדה: שדה חובה - למילוי על ידי מקבל הערבות
תאריך הנפקת הערבות: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות תאריך סיום תוקף הערבות:
29/07/2026

ניסוח ההתחייבות:

מנפיק הערבות, ערב בזה כלפי מקבל הערבות, בעבור הנערב, לסילוק כל סכום אשר
מקבל הערבות ידרוש מאת מנפיק הערבות, בקשר עם המכרז שבנדון להבטחת
השלמת הרישום, תוך 7 חודשים מהמועד שנקבע כמועד האחרון להגשת הצעות
(להלן - "המועד הקובע"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף
ו/או זכויות הדיירים ורמ"י הגיש בגינם תביעה משפטית, ואשר לא יעלה על סכום גובה
הערבות. מנפיק הערבות מתחייב בזאת לשלם למקבל הערבות את הסכום האמור
בתוך מספר הימים לחילוט הקבועים בערבות וזאת מתאריך דרישת מקבל הערבות
ומבלי שמקבל הערבות יהיה חייב לנמק את דרישתו או לדרוש תחילה את סילוק

הסכום מאת הנערב.

במקרה של דרישה כאמור מנפיק הערבות לא יטען כלפי מקבל הערבות טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לו או לנערב, ולא יתנה את התשלום בתנאי כלשהו או יעכבו מסיבה כלשהי ובכלל זה בסילוק הסכום האמור מאת הנערב.

ערבות זו אינה ניתנה להעברה או להסבה.

ערבות זו ניתנת למימוש לשיעורין, באופן שחילוטה החלקי לא יגרע מתוקפה לגבי יתרת סכום הערבות שלא חולט, ובלבד שסך כל התשלומים על פי ערבות זו לא יעלה על סכום הערבות.

על ערבות זו יחולו הוראות הדין הישראלי בלבד.

הכללים לניהול כתב ערבות זה יהיו בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות כפי שפורסם באתר הוראות התכ"ם של החשב הכללי, כנוסחו במועד הנפקת הערבות, ובכלל זה בהתאם לכללים המפורטים להלן:

- ניהול ערבות זו יעשה באופן דיגיטלי, על ידי שליחת דרישות ובקשות בין מערכות מקבל הערבות ומערכות מנפיק הערבות, בהתאם לכללים המפורטים בתקן הערבויות הדיגיטליות.
- התאריכים בערבות מתייחסים לימים קלנדריים, המסתיימים בשעה 23:59, וזאת למעט מניין הימים לתשלום בגין חילוט ערבות על ידי מנפיק הערבות. מניין הימים לתשלום בגין חילוט הערבות, יחל ביום העסקים הבנקאי בו התקבלה הדרישה לחילוט ממקבל הערבות. במקרה שבו הדרישה התקבלה שלא במהלך יום עסקים בנקאי, מנין הימים לביצוע החילוט יחל ביום העסקים הבנקאי העוקב.
- בחילוט "מידי", יינתן למנפיק יום עסקים בנקאי נוסף מעבר ליום בו הגיעה הבקשה לחילוט. לדוגמה, במקרה שבו דרישת חילוט מידי הגיעה ביום חמישי, חצי שעה לפני סוף יום העסקים הבנקאי, מנפיק הערבות יהיה חייב לבצע את החילוט עד סוף יום העסקים ביום שישי.
- לאחר שתאריך סיום תוקף הערבות חלף, תוקפה של הערבות פוקע ללא צורך בביצוע פעולה נוספת מטעם הנערב, מקבל הערבות או מנפיק הערבות.

מספר ימים לחילוט:

7

אסמכתאות:

אסמכתא פנימית של מנפיק הערבות:

אסמכתאות פנימיות 1 של מקבל הערבות: 20022024000000043658

אסמכתאות פנימיות 2 של מקבל הערבות: 2

אסמכתאות פנימיות 3 של מקבל הערבות: 5

אסמכתאות פנימיות 4 של מקבל הערבות:

נספח ו'

**מכתב הרשות המקומית
ומכתב תאגיד המים והביוב**

נספח ז'

נוסח חוזה לביצוע תשתית
שייחתם עם חברת ערים

נספח ט'

פירוט השימושים
הנדרשים לבניית
יחידות עירייה

לשכת ראש העיר

17 יולי 2025

כ"א תמוז תשפ"ה

לכבוד

משרד הבינוי והשיכון

הנדון: שימושים ציבוריים במגרשים סחירים בקריית גת, מערבית – תמ"ל 1011, 1011ב'

- במקרה בו במסגרת שיווק קרקע למטרות סחירות קיימת תוכנית הקובעת הוראות בעניין שילוב ייעודים ציבוריים בייעוד העיקרי במגרש, הרשות המקומית תשתתף בעלויות ההקמה של מבנה ציבור רשות בקומה ציבורית מבונה באמצעות קיזוז הסכומים המפורטים בפסקה הבאה. קיזוז כמפורט יעשה מתוך הוצאות הפיתוח הנוספות המגיעות לרשות המקומית בהתאם לקבוע בפרק 3.4 לקובץ החלטות המועצה. ככל שהסכום לקיזוז עולה על הסכומים המגיעים לרשות מכח החלטה זו, יבוצע הקיזוז גם מהסכומים המגיעים לרשות המקומית מכח פרק 3.3 לקובץ החלטות המועצה ומחלף היטל השבחה;
- שיעור השתתפות הרשות המקומית בעלויות הקמת מבנה ציבור רשות יהיה כמפורט בפסקאות משנה (1) ו-(2) ובתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה נכון ליום 1.5.2023:
- (1) בינוי עד לרמת מעטפת - סך של 2,500 שקלים חדשים למ"ר בתוספת מע"מ כחוק, בהתאם למפרט שיאושר על ידי רשות מקרקעי ישראל
- (2) בינוי עד לרמת גמר - סך של 5,500 שקלים חדשים למ"ר בתוספת מע"מ כחוק, בהתאם למפרט שיאושר על ידי רשות מקרקעי ישראל;
- מוסדות ציבור חובה יבוצעו על ידי הקבלן עד לרמת גמר, ולא יבוצע קיזוז בעדן – בהתאם להסדרה מול משרד החינוך.
- בתמ"ל 1011, 1011ב' ישנם מגרשים בייעוד מגורים / מסחר ובהם זכויות להקמת מבני ציבור.
- נבקש כי במסגרת מכרזי השיווק ליזמים ייקבע כי השימושים יהיו:

מספר מגרש	מספר יח"ד	שטח בניה למבני ציבור (עיקרי + שירות)	שימוש מבוקש ע"י הרשות (עם פירוט מס' כיתות)	רמת פיתוח גמר/מעטפת*
102	78	470	3 כיתות מעון יום	גמר
103	95	450	3 כיתות מעון יום	גמר
104	95	450	3 כיתות מעון יום	גמר
300	72	1695	מבני עירייה	מעטפת
301	105	450	3 כיתות מעון יום	גמר
400	72	1695	מבני עירייה	מעטפת
401	140	450	3 כיתות מעון יום	גמר
500	72	1695	מבני עירייה	מעטפת
503	140	450	3 כיתות מעון יום	גמר
600	72	1695	מבני עירייה	מעטפת
603	135	450	3 כיתות מעון יום	גמר
802	130	450	3 כיתות מעון יום	גמר
904	72	1695	מבני עירייה	מעטפת
905	155	450	3 כיתות מעון יום	גמר
1001	140	450	3 כיתות מעון יום	גמר
1003	72	1695	מבני עירייה	מעטפת

*מבנה חובה יבוצע ע"י היזם ברמת גמר בלבד.

- הננו מודעים לכך שעבור מבנה ציבור רשות יקוזזו הסכומים הבאים:
עבור רמת פיתוח מעטפת: סכום של 2,500 ₪ למ"ר ובתוספת הצמדה ומע"מ כחוק
עבור רמת פיתוח גמר: סכום של 5,500 ₪ למ"ר ובתוספת הצמדה ומע"מ כחוק.

נספח י'

מפרט טכני לבניית מוסדות ציבור – רשות

פרשה טכנית לתכנון וביצוע מעטפת קומות מבנה ציבור רשות, ללא עבודות גמר

להלן מפרט לתכנון וביצוע מעטפת קומות המשלבת מבני ציבור רשות ומגורים. התכנון יעשה במטרה לאפשר את הניצול המיטבי של המקרקעין לייעוד שעיקרו מגורים.

ידוע ליזם כי בהתאם לתנאי המכרז יידרש היזם לבצע בינוי מוסדות ציבור ברמת מעטפת בלבד - בינוי של קומה או קומות מעל מפלס הכניסה עד לקומת המגורים, ללא עבודות גמר.

שיעור השתתפות הרשות המקומית בעלויות הקמת מבנה ציבור יהיה בסך של 2,500 ש"ח למ"ר לא כולל מע"מ על בסיס מחירון דקל בהפחתת 10%, בהתאם למפרט שיאושר על ידי רשות מקרקעי ישראל.

מפרט לבינוי ברמת מעטפת

בנוסף לאמור בהוראות הטכנית ובתכניות, מבני הציבור מהווים חלק אינטגרלי של הבניין כולו וימוקמו בקומות התחתונות ראשונות של המבנה מעל מפלס הכניסה. כל עבודות התכנון והביצוע יהיו בהתאם לתקנות הבנייה, המפרט הכללי לעבודות בנייה בהוצאה בין משרדית, בהתאם לתקנים ישראלים ובהעדרם לתקנים אירופאים או אמריקאים.

1. התכנון של קומות מבני הציבור יתבסס על פרוגרמה שתוכן על ידי היזם ותאושר ע"י הרשות המקומית.

לפני השלמת תכנון סופי והגשת בקשה להיתר הבנייה על היזם להציג לרשות המקומית את התכנון העקרוני של המבנה בשילוב מבני הציבור כולל תיאור כללי של המבנה המתוכנן, פירוט פרוגרמת שטחים, חומרי שלד הבניין, חזיתות, מבואות, סידורי כניסה לקומות המגורים וקומות מבני הציבור, כניסות למבנה מחנייה תת קרקעית.

- 1.1 תתוכנן כניסה נפרדת למבני הציבור ולמגורים.
- 1.2 תתוכנן מבואה בכניסה לאזור מבני הציבור ומבואה נפרדת בכניסה לאזור המגורים.
- 1.3 יתוכננו מעליות נפרדות לקומות המגורים ולקומות מבני הציבור.
- 1.4 נדרשת הפרדת מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, מערכות כיבוי אש, בין מבני הציבור לבין המגורים.
- 1.5 יתוכננו חדרי אשפה נפרדים למגורים ולמבני הציבור.
- 1.6 יתוכנן אזור חניה נפרד למבני הציבור וכניסה נפרדת לחניה.
- 1.7 פיתוח חוץ המשרת את המבנה הציבורי בתחום המגרש יתוכנן ויבוצע בתיאום עם הרשות המקומית.

2. גובה קומות הבניין תימדד בין פני הריצוף הסופי המתוכנן לבין תחתית התקרה הקונסטרוקטיבית ולא יפחת מהנתונים הבאים:

- 2.1 בחניונים – 250 ס"מ.
- 2.2 בקומת הכניסה לבניין – כ – 400 ס"מ.
- 2.3 בקומות מבני הציבור – 350 ס"מ.

3. שלד הבניין יתוכנן לעומס שימושי בהתאם לתקן ולפי פרוגרמת השטחים שתאושר ע"י הרשות המקומית.

במידה ובכוונת הרשות המקומית ליעד שטחים מסוימים לשימושים מיוחדים יתוכננו שטחים אלה לעומסים בהתאם.

4. החזיתות והקירות החיצוניים

4.1 הקירות החיצוניים של הבניין יתוכננו ויבוצעו ברמת האיטום, הבידוד התרמי והאקוסטי הנדרשת בחוק התכנון והבניה ובתקנים הישראליים.

4.2 חומרי גמר החזיתות יהיו בהתאם לדרישות תב"ע והרשות המקומית. במקרה של מס' חלופות תינתן עדיפות לחיפוי אבן בגמר ובדוגמא אשר תאושר ע"י הרשות המקומית.

4.3 פתחי חלונות בחזיתות :

שטחי פתחי החלונות יהיו בהתאם לנדרש בתכניות אשר יוגשו ע"י הרשות המקומית, ע"פ דרישת יועץ האלומיניום של הרשות המקומית, בהתאם ליעוד המבנים ובהתאם לתקנים.

4.4 במידה ובקומות מבני הציבור יתוכננו קירות מסך :

4.4.1 פרטי פרופילי האלומיניום של קירות המסך יהיו עפ"י הנחיות היועץ.

4.4.2 יש לשאוף שלכל משרד סמוך לחזית יהיה חלון הניתן לפתיחה, בתיאום עם הרשות המקומית.

4.4.3 יבצעו הסדרים לניקוי קירות המסך בהתאם לדרישות התקנות.

4.5 זיגוג החלונות יתוכנן ויבוצע בהתאם לדרישות למבנה הציבור, כולל רשתות וסורגים.

נספח יא'

נוסח התחייבות הזוכה
להקמת מבני ציבור רשות
המשולבים בקומות מבונות

התחייבות היזם לרשות המקומית לבניית מבני ציבור רשות משולב מגורים/מסחר

אנו חברת _____ בע"מ ח.פ. _____ (להלן: "החברה") באמצעות מורשה החתימה שלה, המשמש בתפקיד _____, _____, נושא ת.ז. _____ (להלן: "מורשה החתימה") מצהירים ומתחייבים בשם החברה כדלקמן: אנו מצהירים כי כל התחייבות שלנו מחייבת את החברה לכל דבר ועניין.

הגדרות:

"מבני ציבור רשות" – מעונות יום, בתי תפילה, מקוואות, מעונות - משרד הרווחה והשירותים החברתיים, מתנ"ס, מועדון נוער, אולם או מגרש ספורט, ספרייה, תחנה לבריאות המשפחה, אודיטוריום, אולם מופעים, בריכת שחיה, אולם תרבות, קונסרבטוריון, משרדים ראשיים של רשויות מקומיות.

הגדרה זו הנה בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל סעיף 3.4.1, וכל שינוי שיבוא בהחלטה כאמור, יבוא בחשבון לעניין התחייבות זו. להלן: "מבני ציבור רשות".

1. התחייבות להקמת מבני ציבור

1.1 ידוע לנו כי בהתאם לתנאי המכרז, במתחם בו זכתה החברה, קיימים מגרשים הכוללים שילוב של מבני ציבור רשות בקומות מבונות להקמה על ידנו ואנו מתחייבים להקים בהתאם לתנאי המכרז, הוראות תכנית בנין העיר התקיפה, הדין והתחייבותינו בכתב התחייבות זה.

1.2 אנו מתחייבים להקים את מבני ציבור רשות עבור הרשות המקומית, כולל ביצוע כלל העבודות הנדרשות בהתאם להיתרי בניה כדין.

1.3 ידוע לנו כי במגרשים המפורטים בטבלה להלן ישנם מבני ציבור רשות משולבים במבנה המגורים ועלינו לתעדף מגרשים אלו בהתאם לדרישת הרשות.

במגרש _____ יבנו _____ לפרט _____	ברמת גמר / מעטפת
במגרש _____ יבנו _____ לפרט _____	ברמת גמר / מעטפת
במגרש _____ יבנו _____ לפרט _____	ברמת גמר / מעטפת

1.4 עלויות הקמת מבני ציבור רשות, לרבות תכנון, בנייה, רישום וכדומה, יחולו עלינו.

1.5 אנו מתחייבים לבנות את מבני ציבור רשות בהתאם לתכנית בנין עיר לרבות בהתאם:

- לכל הזכויות המוגדרות בתב"ע אלא אם נקבע אחרת ע"י הרשות ו/או בתנאים להיתר ובהתאם לתוכנית בינוי ו/או עיצוב אדריכלי אם קיימת.

- במידה ונדרש לבצע מעונות יום, נעשה זאת בהתאם להנחיות התכנון של משרד החינוך וההנחיות בקישור: _____

באחריותינו לוודא כי מדובר בהנחיות המעודכנות נכון למועד הבנייה (להלן: "הנחיות משרד החינוך")

- בהתאם למפרטים הרלוונטים לפי רמת הגימור (גמר / מעטפת) **מצ"ב כנספח 0 + 0**
- הוראות כל דין לרבות הוראות המכרז.

2. תכנון, תיאום עם הרשות המקומית, היתר בנייה:

- 2.1 אנו מתחייבים כי תכנון מבני ציבור רשות יבוצע על ידי מתכנן מורשה מטעמינו כחלק מהתכנון הכולל של המבנים.
- 2.2 אנו מתחייבים כי התכנון המפורט למבני ציבור רשות יאושר מראש על ידי הרשות המקומית טרם הגשת הבקשה לקבלת היתר בניה.
- 2.3 אנו מתחייבים כי התכנון המפורט למבני ציבור רשות יבוצע בהתאם להנחיות הרשויות הרלוונטיות התקפות.
- 2.4 שלבי הפעולה העקרוניים שלנו יהיו כדלקמן:
 - א. פנייה לרשות המקומית לצורך תיאום התכנון של הקומות הציבוריות.
 - ב. ביצוע כלל הדרישות התכנוניות לשביעות רצון הרשות המקומית.
 - ג. ביצוע כלל הדרישות להשלמת היתר הבנייה בהתאם לדרישות התכנוניות כאמור אל מול הוועדה המקומית \ המרחבית.

3. לוחות זמנים:

אנו מתחייבים כי לוח הזמנים לביצוע העבודות, ובכלל זאת המועד לסיום העבודות, יהיה כדלקמן:

מבני ציבור רשות – אנחנו נקים את מבני ציבור רשות בהתאם ולפי לוח הזמנים שנקבע לבניית המבנים, במידה ויש חוזה בנייה ע"פ לוחות הזמנים שנקבעו שם, אחרת לוחות הזמנים יקבעו מול הרשות המקומית.

4. אחריות לנזק ואובדן

אנו מתחייבים כי נהיה אחראים לכל נזק ו/או אובדן שיתרחש במהלך ביצוע העבודות, ובין אם נגרם נזק לרכוש או גוף כתוצאה מהעבודות, אנחנו נישא בהוצאות התיקון או הפיצוי הנדרשות. למען הסר ספק, אנחנו פוטרים את הרשות המקומית וכל גורם אחר ומי מטעמה מכל אחריות לכל אובדן ו/או נזק כאמור, ולא נוכל להטיל עליהם כל אחריות או תביעה בנוגע לנזקים שנגרמו במהלך ביצוע העבודות.

5. אספקת חומרים וציוד

אנחנו מתחייבים להשתמש בחומרים המיועדים לביצוע העבודות בהתאם למפרט ולתכניות, בין אם ניתנו לנו ובין אם לאו. כל החומרים יהיו חדשים ויתאימו לדרישות התקנים שנקבעו במפרט. במקרה בו ישנם סוגים שונים של חומרים תחת אותו תקן, אנחנו מתחייבים להשתמש בחומרים מהסוג המובחר ביותר.

6. אישור מוקדם של המפקח מטעם הרשות המקומית

אנו מצהירים כי בכל שלב בעת ביצוע העבודות רשאי יהיה המפקח לבחון את טיב החומרים ואת טיב העבודות. בעת הגעה לשלב ביצוע עבודות הגמרבמבני הציבור, אנו נדרש לקבל את אישורו המוקדם של המפקח, הן ביחס למקורות החומרים בהם יש בכוונתנו להשתמש והן ביחס לטיב אותם חומרים. אולם, מוסכם בזה במפורש, כי בכל מקרה אין באישור המקור משום אישור לטיב החומרים המובאים מאותו מקור. במקרים בהם דרוש אישור מעבדה, ידוע לנו כי נדרש לקבל אישור מוקדם מן המעבדה.

7. תעודת השלמה

7.1 אנו מתחייבים להודיע למפקח בכתב מיד עם השלמת העבודות. המפקח יתחיל בבדיקת העבודות תוך 15 ימים מיום קבלת ההודעה. תנאי לכך, הוא שאנחנו נשיג את כל אישורי הרשויות המוסמכות בדבר השלמת העבודות, במידה ונידרש. המפקח ישלים את הבדיקה תוך 30 ימים מיום שהחל בה. לאחר סיום הבדיקה, המפקח ימסור רשימת תיקונים, ואנחנו נתחייב להשלים אותם תוך התקופה שנקבעה על ידי המפקח. עם השלמת התיקונים ואישורם, תינתן על ידי הרשות תעודת השלמה.

7.2 ידוע לנו כי אם לא נבצע את התיקונים במועד, הרשות תהיה רשאית לבצע אותם בעצמה, על חשבונה, ולגבות את ההוצאות בתוספת 15% כתקורה.

7.3 תנאי לקבלת תעודת השלמה, חלקית או מלאה, הוא מסירה של העבודות לגורמים המוסמכים ברשות המקומית, כולל מילוי כל דרישותיהם.

7.4 לפני קבלת תעודת השלמה, אנו נמציא למפקח 3 עותקים של תכניות עדות (AS MADE), ממוחשבות, של כל העבודות, ושני עותקים נוספים על מדיה מגנטית. כל השרטוטים יוגשו על פי מפרט השכבות של הרשות. אם אנחנו נגיש את השרטוטים שלא על פי המפרט, נחויב בהוצאות מדידה לשם התאמתם על פי מחירון משהב"ש.

8. בדק, ערבות ואחריות

8.1 תקופת הבדק תהיה 24 חודשים, ומניינה יחל ממועד מתן תעודת ההשלמה או ממועד מתן תעודות השלמה חלקיות עבור חלקי העבודות.

8.2 **אחריותנו לתיקונים** - אם יתגלו נזקים או קלקולים בעבודות בתקופת הבדק, והם נגרמו עקב עבודה לקויה או שימוש בחומרים פגומים, אנחנו מתחייבים לתקן את הנזקים ולבצע את העבודה מחדש לפי דרישת המפקח ובתוך המועד שייקבע, לא יאוחר מ-3 חודשים לאחר תום תקופת הבדק.

8.3 **הוצאות על תיקונים** - כל ההוצאות הכרוכות בתיקונים ייחולו עלינו. אם אנחנו לא נעמוד בהתחייבויותינו, הרשות תהיה רשאית לבצע את התיקונים בעצמה על חשבוננו, בתוספת 15% כתקורה.

8.4 **סקר ליקויים** - בתום תקופת הבדק, אנחנו מתחייבים לבצע סקר לאיתור ליקויים ותיקונם יחד עם הגורם המוסמך על ידי הרשות המקומית, ולבצע את התיקונים על חשבוננו בתוך הזמן שייקבע.

8.5 **ערבות בדק** - אנחנו נמציא לחברה ערבות בנקאית אוטונומית בשיעור 5% מהשווי הכולל של העבודות, שתשמש להבטחת ביצוע תיקונים בתקופת הבדק.

8.6 **חזרתה של ערבות בדק** - ערבות הבדק תהיה צמודה למדד ותקפה למשך 24 חודשים. היא תוחזר לנו בתום תקופת הבדק, מבלי לשחרר אותנו מהתחייבויותינו לאחר מכן.

8.7 **אחריות לטיב העבודות** - אנו נישא באחריות לטיב העבודות בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, ונהיה אחראיים לתקינות הגיגון בחצרות המבני הציבוריים למשך 3 חודשים ממועד מסירתם לרשות המקומית.

9. מדידות

9.1 מדידת השטח לבנייה - בסיום העבודות, אנחנו נמציא את מדידות השטח הכוללות את השטח העיקרי בתוספת שטחי שירות למחסן, ממ"ד וחדרי אשפה, אשר שייכים למבני הציבור.

9.2 רישום המדידות - כל המדידות יירשמו בספר המדידות ויאושרו על ידי המפקח ועל ידנו. אנחנו ניתן למפקח הודעה מראש לפני כל מדידה, והמפקח ידרוש להיות נוכח בעת המדידה.

10. רישום הבית המשותף:

10.1 אנו אחראים על רישומו של הבניין כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין ועל רישום כלל תתי החלקות ע"ש רוכשי הדירות. אנו מתחייבים לרשום את הבית המשותף, כך שתת החלקות המשמשות כמבני הציבור רשות יירשמו בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הרשות המקומית.

10.2 אנחנו מתחייבים להגיש לרשות המקומית או מי מטעמה את טיוטת התקנון ותשריט הבית המשותף, טרם הגשתם לרישום.

10.3 עד לרישומה של תת החלקה ע"ש הרשות המקומית, אנחנו מתחייבים לרשום הערת אזהרה לטובת הרשות המקומית בגין הימנעות מעשיית עסקה או כל שינוי בזכויות.

10.4 אנו מתחייבים כי לא תהיה לחברה כל זכות שבהיא ביחידות מבני ציבור רשות אשר יירשמו ע"ש הרשות המקומית.

11. הצהרות נוספות:

אנו מצהירים ומתחייבים בזאת בהתחייבות יסודית כי:

11.1 אנחנו מנהלים ספרי חשבונות כחוק ולפי דרישת רשויות המס, וכי יש בידינו אישור תקף לאמור, והוא ממציא בזה לחברה עותק מכל אישור כאמור.

11.2 עיינו לפני חתימה על התחייבות זו, בכל הנספחים, ובכל מסמכי ההתקשרות הקשורים לביצוע העבודות, לרבות מסמכים אשר לא ניסח בעצמו, ולרבות מסמכים אשר הוזכרו אך לא צורפו, אנו מצהירים כי בחנו אותם היטב, כי הם נהירים לנו וכי אין לנו טענות או הערות לגביהם.

13. תמורה ליזם בגין הקמת מוסדות ציבור רשות:

אנחנו מצהירים ומאשרים כי הובהר לנו, וידוע לנו כי בגין הקמת מבני ציבור רשות כמפורט במסמך זה וביצוע כלל העבודות המפורטות לעיל לא תשולם לנו כל תמורה. אנו מצהירים כי עלויות הקמת מבני ציבור רשות נלקחו בחשבון על ידינו בעת הגשת הצעת המחיר למכרז. לפיכך, ולמען הסר כל ספק, לא תהיה לנו כל טענה בעניין עלויות הקמת מבני ציבור רשות כלפי רשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון, הרשות המקומית, ו/או כל צד ג' אחר בקשר עם כך.

אין בכתב התחייבות זה לגרוע מהתחייבותינו ע"פ כל דין.

חתימה וחותמת החברה

אימות חתימה על ידי עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד מכתובת _____ מאשר בזה כי כתב התחייבות זה נחתם על ידי החברה - _____ באמצעות ה"ה המוסמכים והמורשה לחתום בשמה של החברה, וכן הנני מאשר בזה כי חתימת של ה"ה מר _____ בצירוף חותמת של החברה, מחייבת את החברה לצורך כל דבר ועניין.

נספח יב'

**דו"ח ועדה מסכם – הוועדה
הגיאוגרפית – ירושלים,
יו"ש ושפלה והמלצת
משרד הפנים**



מדינת ישראל
משרד הפנים
המנהל הכללי

כ"ב סיון תשפ"ג

11.06.2023

לכבוד

מר משה ארבל, שר הפנים

שלום רב,

הנדון: המלצות הוועדה הגאוגרפית ירושלים, יו"ש והשפלה בעניין שינוי גבולות בין עיריית קרית גת לבין המועצה האזורית שפיר והמועצה האזורית לכיש

רקע להקמת הוועדה

בתאריך 23 במרץ 2017 מינה מנכ"ל משרד הפנים דאז, מר מרדכי כהן, ועדת חקירה לאיחוד רשויות, שינוי גבולות, חלוקת הכנסות ושינוי מעמד מוניציפאלי באזור ירושלים, יהודה ושומרון והשפלה. בכתב מינוי הוועדה מנויות הרשויות המקומיות הכלולות בתחום הוועדה ותוכנית העבודה של ועדת החקירה, במהלכה תבחן הוועדה ותמליץ בדבר הנושאים המפורטים בכתב המינוי.

בתאריך 23 ביוני 2020, נחתם המנדט למינוי הוועדה האמורה, לבחינת שינוי גבולות בין עיריית קרית גת לבין המועצה האזורית שפיר והמועצה אזורית לכיש. במנדט נקבע כי ככל והוועדה סבורה כי אין מקום להעברת השטח האמור, בחלקו או במלואו לקרית גת, תוכל להמליץ על האפשרות לקידום הקמת ישוב חדש בשטח האמור. בתאריך 29 ביולי 2020, הורחב מנדט הוועדה לבחינת העברה של שטחים נוספים לקרית גת מתחום המועצות האזוריות שפיר ולכיש. בחודש מרץ 2022 הגישה הוועדה דו"ח ביניים הנוגע למתחם 6 במפת הרחבת כתב המינוי.

רקע להגשת הבקשה

המנדט הנוכחי עוסק בבקשה לשינוי גבולות בין עיריית קרית גת למועצה האזורית שפיר ולמועצה האזורית לכיש, לצורך הרחבת העיר קרית גת. כתב מינוי הוועדה כולל תשעה מתחמים. בתאריך 20.3.2022 פורסם דו"ח ביניים של הוועדה המתייחס להעברת מתחם 6 מתחום שיפוט המועצה האזורית לכיש לתחום עיריית קרית גת, במטרה לממש את הקמת השכונה המתוכננת בו (יכרמי גת צפון). המלצת הוועדה אומצה על ידי שרת הפנים דאז בתאריך 14.4.2022, ופורסמה ברשומות ביום 11.7.2022.

דו"ח הוועדה העדכני הנדון במסמך זה, עסק ביתר שמונת תאי השטח המבוקשים להעברה לתחום שיפוט קרית גת, חמישה מתוכם מתחום שיפוט המועצה האזורית שפיר (7,475 דונם) ושלושה מתחום שיפוט המועצה האזורית לכיש (150 דונם). מרבית שטחי המנדט נמצאים מערבית לכביש 40, ושני מתחמים נמצאים מדרום לקרית גת ומקיפים את מושב עוזה שבמוא"ז שפיר. כל אחד



**מדינת ישראל
משרד הפנים
המנהל הכללי**

מהמתחמים מצוי ברמות תכנון, זמינות ויעדי תכנון שונים: החל מסוגיית הרחבתה של העיר קרית גת מערבה לכביש 40, דרך שינוי תכניות מאושרות במגזר הכפרי הסובב את קרית גת וכלה בתוספת שטחי תעסוקה רחבים מאוד לעיר. ברמה העקרונית, קיימות הסכמות רחבות על הצורך בהרחבתה של העיר קריית גת לכדי מרכז עירוני שוקק על צומת הדרכים הארציות 35 ו-40, מסילת רכבת ונגישות מצוינת לכביש 6 בין גדרה לבאר שבע. בהתאם לכך, מקודמת לעיר תכנית כוללת (606-0670539, החלטה בדיון בהפקדה ביום 1.6.2022), המייעדת את העיר לאוכלוסייה של כרבע מיליון נפש (כיום כ-60,000 נפש).

מלבד התכנית הכוללת קיימות מספר תכניות מפורטות הרלוונטיות לכמה משטחי המנדט - המרכזיות שבהן:

תמ"ל 1011 'קרית גת מערב' (אושרה בדיון ביום 7.9.2016) – חלה ממערב לכביש 40, כוללת כ-9,356 יח"ד ושימושים נוספים וחלה על תאי השטח 1,2 ו-3 (מרביתו הוגדר לתכנון עתידי). בין השאר, בהתאם לנספח כרייה המצורף לתכנית, ניתן לכרות חרסית בתא שטח 2 בטרם הפיתוח העירוני, וגם בתא שטח 3 ניתן לקדם תכנית מפורטת לכריית חרסית וחול בשטח המסומן עם הנחיות מיוחדות (כ-920 דונם).

תמ"ל 1011/א 'קרית גת מערב' (אושרה בדיון ביום 14.12.2022, לאחר הגשת המלצות הוועדה) – הרחבה מדרום לתמ"ל 1011, בשטח שהיה ברובו מיועד ע"פ תמ"ל 1011 לתכנון בעתיד, והיא כוללת 7,525 יח"ד, מרכז רפואי, שטחים להרחבת מט"ש קרית גת ושימושים נוספים. למרכז הרפואי נדרשת תכנית מפורטת נפרדת, המותנית בהעתקת מסילת חלץ וקו גז. התכנית חלה על תא שטח 3 במנדט הוועדה ובשטחים קטנים מתא שטח 2. הרחבת המט"ש חלה על שטחים מחוץ לתחום המנדט, ממערב לתא שטח 7.

תכנית 631-0891663 'קרית גת רובע דרום' (אושרה בדיון ביום 14.11.2022, לאחר הגשת המלצות הוועדה) – תכנית לרובע דרומי חדש הכוללת כ-8,111 יח"ד, מרכז תחבורה ושימושים נוספים, החלה על תא שטח 4 במנדט הוועדה. בתכנית מוגדרת שלביות בהתאם למספר תנאים:

- תנאים להיתר בנייה ראשון במגרשי התכנית: העתקת מסילת הרכבת חלץ דרומה (למגרשים הגובלים במסילה), העתקת קו גז (למגרשים ברצועת הגז), אישור תכנית חלופית להרחבת מושב עוזה (למגרשים בהם מאושרת ההרחבה כיום).
- תנאי להיתר לאחר הקמת 9,500 יח"ד בדרום ובמערב – הקמת מחלף כביש 40 ודרך הדרום. הערכת מימוש התכנית הינה ל-20 שנה.

תכנית 8/112/03/6 'הרחבת עוזה' (אושרה 19.7.2019) – מושב עוזה הוא הסמוך ביותר לקריית גת, ולתאי השטח נשואי מנדט זה. למושב אושרה הרחבה מצפון-מערב ובסמוך למסילת חלץ ובה 112 יח"ד ביעוד מגורים א', המצויה בתחום תא שטח 4 במנדט. כיום נמצאת בהכנה תכנית חלופית להרחבת מושב עוזה, מפני שבשטח ההרחבה המאושרת קודמה התכנית לקרית גת רובע דרום (631-0891663 המתוארת לעיל).



**מדינת ישראל
משרד הפנים
המנהל הכללי**

עוד יצוין כי בימים אלה מקודמת תכנית להרחבת מפעל אינטל, המצוי באזה"ת י.ש. גת, אשר טרם הופקדה.

להלן פירוט אודות מתחמי הבקשה :

תא שטח 1 (38.8 דונם) – מצוי בתחום שיפוט לכיש ומיועד להשלמה לשכונה המצויה ממערב לכביש 40 (תא שטח 2).

תא שטח 2 (2,245.3 דונם) – מצוי בתחום שיפוט שפיר, ומיועד לשכונה ממערב לכביש 40 במסגרת תמ"ל 1011.

תא שטח 3 (1,385.98 דונם) – מצוי בתחום שיפוט שפיר, ומיועד להרחבה הדרומית לשכונה ממערב לכביש 40 במסגרת תמ"ל 1011/א.

תא שטח 4 (2,088.17 דונם) – מצוי בתחום שיפוט שפיר בקרבה (מצפון וממזרח) למושב עוזה, ומיועד לפיתוח שכונה דרומית במסגרת תכנית 0891663-631.

תא שטח 5 (101.54 דונם) – מצוי בתחום שיפוט שפיר מדרום לאזה"ת י.ש. גת ומיועד להרחבתו (הרחבת מפעל אינטל).

תא שטח 7 (1,654 דונם) – מצוי בתחום שיפוט שפיר ובמרבית שטחו יער פלוגות, ומיועד לשמש ברובו כיער קהילתי/פארק עירוני בתכנית הכוללנית של קרית גת. בפינה הצפון-מערבית של שטח זה קיים מט"ש של קרית גת, ובצמוד אליו ממערב (מחוץ לתחום המנדט) מצויים השטחים המיועדים להרחבת המט"ש מכוח תמ"ל 1011/א.

תאי השטח 8 (75.43 דונם) ו-9 (35.83 דונם) – מצויים בתחום שיפוט לכיש ומבוקשים לצורך השלמה ליער פלוגות.

השטחים המבוקשים הם ברובם בבעלות מדינה, וברובם שטחי חקלאות מעובדים (היוצא מן הכלל הוא תא שטח 7- יער פלוגות שהינו נטע אדם). בסה"כ כוללים שטחי המנדט כ-5,600 דונם בעיבוד חקלאי, מתוכם כ-3,000 דונם בתחום משבצות היישובים עוזה (2,657 דונם, כ-39% ממשבצת היישוב, מהם 1,300 דונם בתא שטח 4), מושב נועם (100 דונם) וקיבוץ נתיב הל"ה (110 דונם).

נוסף על האמור לעיל יש לציין כי משרד הבינוי והשיכון מקדם תכנית המצויה מחוץ לשטחי המנדט, ממערב לקרית גת ובצמוד לתאי שטח 2 ו-3, המופרדת מהם על ידי יובל של נחל לכיש. בתכנית זו קיימת אפשרות להקמת כ-40,000 יח"ד. תכנית זו עשויה להיקלט לקריית גת, או להוות ישוב עצמאי (בזכות עתודות תעסוקה של כ-3 מיליון מ"ר המאפשרות את עצמאותה). הגישה לתכנית עשויה להסתמך על תחנת רכבת חדשה בתוואי מסילת חלץ המוסטת. היתכנות תכנית זו תלויה בהרחבת מט"ש קרית גת. בתכנית חלק מתארי וחלק מפורט שזמינותו גבוהה יותר, כאשר החלק המפורט נמצא בתחום מוא"ז שפיר.

תמצית עמדות הצדדים

עיריית קרית גת



**מדינת ישראל
משרד הפנים
המנהל הכללי**

עיריית קרית גת ביקשה לספח לתחומה את כל תאי השטח שבמנדט על מנת לאפשר מימוש של תכניות הפיתוח, בהתאם לתכנית הכוללנית. לדברי העירייה:

- מדינת ישראל השקיעה משאבים רבים לפיתוח מרקם עירוני גדול באזור קרית גת. העירייה רואה עצמה כחלוצת הסכמי גג וכמובילה במסגרת המאבק הלאומי במצוקת ויוקר הדיור, וערוכה לספק פתרונות דיור בדמות שכונות מגורים חדשות מצפון, מערב ודרום לעיר. לשם כך עליה להרחיב את תחום שיפוטתה.
- במסגרת המנדט המבוקש קיימות תכניות מאושרות להקמת כ-10,000 יחידות דיור שלגביהן נחתם הסכם גג והוכן לפרסום לשיווק על ידי ר.מ.י.
- משנת 2015 עיריית קרית גת מפתחת את האזור בקצב מהיר וקיים ביקוש גבוה למגורים בעיר. לאור הביקושים הרבים, ביקשה העירייה להמשיך את הפיתוח המואץ ולבנות בתים לאלפי משפחות צעירות. למרות שקליטת אלפי משפחות צעירות הינה משימה חברתית וכלכלית מאתגרת, נכונה העירייה למשימה ויש לה ניסיון רב כדי לספק את הצרכים בצורה מהירה ומקצועית.
- הרצף הטריטוריאלי הכולל את יער קק"ל וכל המתחמים הנדרשים להרחבתו של המט"ש (תאי השטח 7,8,9) הם חלק בלתי נפרד מחוויית המגורים של התושבים ומצרכי המרקם העירוני.
- פיתוח המתחם הדרומי עוקף עוזה (תא שטח 4) אינו ישים. לשם כך יש צורך בהזזת מסילת הרכבת – מהלך אשר ייקח לפחות עוד 15 שנה.
- תא שטח 5 דרוש לצורך פיתוח מפעל אינטל.
- העירייה התנגדה לכריית החרסית בתאי השטח 2 ו-3. לטענתה, אם תבוצע כריית החרסית יתעכב פיתוח המתחם בעוד 20 שנה.

המועצה האזורית שפיר

לטענת המועצה האזורית שפיר היא מודעת לצורך בפתרון מצוקת הדיור, היא איננה גורם המעכב אותו והיא מוכנה להתגייס ולסייע כחלק מהפתרון. כך לגבי תאי השטח 2 ו-3 טענה כי על מימוש השטחים לצרכי מגורים להיעשות על ידיה, במנותק מזירות הפיתוח בהן עוסקת העיר קרית גת כיום. זאת ייעשה תוך קשב למרחב, שמירה על רגישות השטח החקלאי הסובב ובכלל זה מאגר המים המצוי בתא שטח 2, שחשיבותו לחקלאות באזור רבה. לדברי המועצה, ניתן לבנות בשטחים אלו שכונה ראשונית של 500 יח"ד כישוב נפרד בתוך המועצה האזורית שפיר, כאשר המועצה האזורית היא שתספק את כל השירותים המוניציפליים, כולל כריית החרסית. לפיכך, לעמדתה אין הצדקה תכנונית או אחרת להעברת מתחמים אלה לקרית גת. כמו כן ביקשה המועצה להיכלל בחלוקת הכנסות מבית החולים האזורי המתוכנן בתא שטח 3, אשר יכלול גם זכויות למסחר. נוסף על כך הובעה עמדת במועצה באשר ליתר השטחים:



**מדינת ישראל
משרד הפנים
המנהל הכללי**

- לגבי תא שטח 4 – מדובר על שטח צמוד דופן הנושק לשטחי המגורים של מושב עוזה. העברתו לקרית גת תהפוך את הישוב למובלעת בתוך העיר. במידה ויוחלט על העברת השטח לקרית גת, ביקשה המועצה לקבל את חלף היטל ההשבחה בעבורו, וזאת כדי להבטיח את האפשרות להשוות את מצב התשתיות בין המתחם המועבר לשטח המושב הוותיק.
- תא שטח 5 – מדובר בשטח בגודל כ-100 דונם השייכים למושב נעם. לדברי המועצה, שטח זה המיועד לתעסוקה, הינו שטח תוספתי, מעבר לשטחים המאושרים בתוכניות הקיימות של קריית גת, והינו שולי בחשיבותו ובהיקפו עבור קרית גת. לעומת זאת השטח משמעותי עבור המועצה האזורית. על כן נטען כי לא קיימת כל הצדקה עניינית או תכנונית להעברתו לקרית גת.
- תא שטח 7 – מדובר בשטח עליו קיים יער בגודל של כ-1,400 דונם. המועצה התנגדה להעברתו, היות וייעודו הסביבתיים של השטח מתממשים במלואם גם כשהשטח מצוי בשטחה המוניציפלי, ומכיוון שאין כל היתכנות לקידום פיתוח עירוני כלשהו בשל העברתו לעירייה. כמו כן צוין כי דרך הגישה לתחנת הכוח OPC מצויה בשוליו הצפון מזרחיים של מתחם היער ומבוצעת על ידי המועצה.
- לטענת המועצה, העברת השטחים המבוקשים תיצור חיץ בתוך תחומה, ותבתר את תחומה המוניציפלי לשני חלקים - צפוני ודרומי.

המועצה האזורית לכיש

- השטח הצפוני (תא שטח 6) - בהתאם להמלצת הוועדה, המלצת המנכ"ל וחתומת השרה עבר מוניציפלית לעיריית קרית גת. מתקיימת פעילות להעברתו גם מבחינת מרחב תכנוני.
- בסוגיית תאי שטח 1,8,9 - המועצה האזורית לכיש לא הביעה התנגדות להעברת תאי שטח אלה לתחומה של עיריית קרית גת.

מינהל התכנון

- לעמדת מינהל התכנון השטחים הסובבים את העיר קריית גת מהווים מרחב כפרי חקלאי משמעותי, אך גם עתודת קרקע חשובה לפיתוח עירוני ולחיזוק עיר הראשה.
- תאי שטח 1,2,3 (שכונות מערביות) – בתחומם ישנה תמ"ל מאושרת המתווה שכונה עירונית גדולה ומשמעותית. לדברי מינהל התכנון, יח"ד אלו הן בעלות אופי עירוני וצריכות להיות חלק מהעיר המרכזית באזור, על כן המליץ על העברתם לקרית גת.
- תא שטח 4 (עוטף עוזה) – לעמדת המינהל, בשל קרבתו למרכז העיר מדובר במרחב הפיתוח העתידי החשוב ביותר לעיר. כמו כן לאור החלטת המועצה הארצית, ולאור החלטת הוועדה המחוזית לכלול גם שטח זה בתוכנית המתאר הכוללת של העיר, רואה מנהל התכנון את השטח כעתודת קרקע עירונית לפיתוח עתידי של העיר. בהתאם לכך המליץ מנהל התכנון על העברת השטח לתחום קרית גת.



**מדינת ישראל
משרד הפנים
המנהל הכללי**

- תא שטח 5 – מפעל אינטל הגיש תכנית להרחבת המפעל הקיים דרומה (כ-1,300 דונם). הוועדה המחוזית החליטה לכלול בתכנית הכוללת של קריית גת גם שטח זה. בהתאם לכך המליץ מינהל התכנון על הערבת השטח לקריית גת.
- באשר לתאי השטח 7,8,9 – הוועדה המחוזית החליטה להרחיב את התכנית הכוללת של העיר קריית גת ולכלול בה גם את תחנת הכוח פלוגות, והרחבת שטח המט"ש. מינהל התכנון המליץ על הרחבת שטח פוליון 7 גם על שטחים אלה, ולהעבירם מהמועצות האזוריות שפיר ולכיש לתחום קריית גת.

קק"ל

- תא שטח 7 – יער פלוגות, ככל שתפקידו של היער יישאר כשטח פתוח מוגן במסגרת תכנון העיר קריית גת וסביבתה, אין זה משנה אם השטח יישאר במועצה אזורית שפיר או יועבר לקריית גת.
- קק"ל לא הביעה התנגדות לצירוף שטח היער לתחום השיפוט של קריית גת.

משרד החקלאות ופיתוח הכפר

משרד החקלאות ציין את נכונותו לפעול למען שימור ערכי הליבה של החקלאות והכפר ולמען שמירה על ביטחון המזון כמרכיב אסטרטגי למדינת ישראל, בעקבות הפגיעה המתמשכת בשטחי החקלאות, בשטחים הפתוחים ובמרחב הכפרי. בהתאם לכך פועל המשרד לשמירה על קרקעות חקלאות ועל היכולת לעבדן בתנאים נאותים. ברמה העקרונית, רואה המשרד בהרחבת העיר קריית גת מהלך חיובי. עם זאת, כל בקשה הגורמת לנגיסה עודפת בשטחים החקלאיים, בכושר ייצור המזון ובהכנסות הישובים, היא פגיעה בלתי מידתית לדבריו.

המשרד רואה במנדט זה, על רקע תכניות בהיקפים משמעותיים ביותר בהמשך הפיתוח של קריית גת, מגמה להגדלת הנגיסה ללא כל מגבלה וללא כל בקרה. מנדט זה חופף לכ-5,600 דונם של קרקע חקלאית מעובדת בגידולי גד"ש פרחים וירקות, השייכים למשבצות היישובים.

תאי שטח 1,7,8,9 – חופפים לשטחי יער. היות ולא מקודמת ולא מאושרת כל תכנית מפורטת לפיתוח עירוני, והיות וקריית גת לא הציגה כל צורך ממשי לשימוש בשטחים, והיות והם מנותקים מהמרקם של העיר, משרד החקלאות התנגד לשינויי הגבולות המוניציפליים.

תא שטח 4 – חלק מהשטח החקלאי של המועצה האזורית עוטף את מושב עוזה מצפון וממזרח. בתחום הפוליון מקודמת תכנית "קריית גת רובע דרום". לעמדת המשרד, ככל שתאושר התכנית אין מניעה להעביר את השטח לקריית גת. לאור עמדת עיריית קריית גת כי קידום התכנית אינו ישים ל-15 השנים הקרובות, ולאור הפגיעה המשמעותית בשטח החקלאי ובחקלאי המושב עוזה, סבר המשרד כי עד לקבלת ודאות בנוגע להיתכנות מימוש התכנית, אין הצדקה בשלב זה להעברת השטח לתחום קריית גת.



**מדינת ישראל
משרד הפנים
המנהל הכללי**

תאי שטח 2,3 - היות וגבולות הפוליון תואמים לתמ"לים, ולאור המספר הרב של יחידות הדיור שנכללות בהם, המשרד לא הביע התנגדות להעברת שטחים אלו לתחום שיפוט קרית גת. לצד זאת התנגד המשרד להגדלה נוספת של תחום השיפוט של קרית גת מערבית לשטחים אלו בהווה ובעתיד. בנוגע לתא שטח 5 - היות והשטח צמוד מדרום לאזור התעשייה קרית גת ומיועד להרחבתו, משרד החקלאות לא ראה מניעה בהעברת השטח לתחום השיפוט המוניציפלי של עיריית קריית גת.

משרד הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון מכין תכנית לפוליון פלוגות, שטח הנמצא מערבית לשטחי המנדט, לשם בניית 45 אלף יח"ד. קיימת דילמה האם מתחם זה יהיה רשות מוניציפלית נפרדת או שישויך לקרית גת. למרות שמבחינה תכנונית ומבחינת כל המערכות (כבישים, נת"צים, פתרונות ביוב, גשרים) מדובר על ישות אורבנית אחת, היות והאינטרס העיקרי הינו לצאת לשיווק כמה שיותר מהר, לעמדת המשרד אין שום מניעה להחליט מבחינה מוניציפלית כי קרית גת מערב (תאי שטח 2,3 במנדט) תצורף לתחום השיפוט המוניציפלי של קרית גת. גם במצב שכזה פוליון פלוגות (שלא בתחום המנדט) יכול להיות רשות מוניציפלית נפרדת, למרות שלכאורה עדיף היה שתהיה ישות אחת עם תאי השטח 2,3 במנדט.

לאור חתימת הסכם הגג בין קרית גת לרמ"י, בכל המתחמים הכלולים בהסכם הגג (תא שטח 2), משרד השיכון הביע את תמיכתו בהעברת תא השטח לתחום קרית גת.

תמצית המלצות הוועדה

הוועדה מצאה כי באזור העיר קרית גת צפוי פיתוח מאסיבי לכל כיווניה, שיאפשר עם מימוש הקמת מטרופולין משני של כ- 250,000 תושבים. בתכנית הכוללת לקרית גת מתוכננות להבנות עוד כ- 51,000 יח"ד, מתוכן כ- 39,000 יח"ד בשכונות חדשות. תאי השטח במנדט הנוכחי נמצאים ממערב ומדרום לעיר ומכילים כמחצית מתוספת הפיתוח למגורים המתוכננת בתכנית המתאר של העיר וכ- 15% משימושי התעסוקה למיניה המתוכננים בתכנית (רובם בתא שטח 4, נוסף על מרכז רפואי בגבול תאי השטח 2 ו-3). במנדט הוועדה נמצאים ארבעה מתחמים המיועדים לשכונות מגורים בעלות אופי עירוני – תאי השטח 1, 2, 3, 4, שבהם מתוכננת תוספת של כ- 25,000 יח"ד (זאת נוסף על תא שטח 6 אשר הועבר זה מכבר לתחום קרית גת ובו מתוכננות כ- 5,100 יח"ד).

כמו כן נמצא כי שטחי המנדט כוללים כ- 5,600 דונם בעיבוד חקלאי, מתוכם כ- 3,000 דונם בתחום משבצות היישובים עוזה (כ- 2,700 דונם), מושב נועם (100 דונם) וקיבוץ נתיב הל"ה (110 דונם). הוועדה ציינה כי היא רואה ערך רב בשמירה על השטחים החקלאיים המעובדים, ועל כן לא מצאה לנכון להעביר בעת הזו שטחים מעובדים שתכניות הפיתוח לגביהם תתממשנה רק בעוד שנים רבות (כמפורט להלן). יתר על כן גם בשטחים המועברים לתחום השיפוט העירוני, המליצה הוועדה לאפשר את המשך העיבוד החקלאי כל עוד ניתן הדבר.



**מדינת ישראל
משרד הפנים
המנהל הכללי**

בתא שטח 2 מתוכננות 9,350 יח"ד שאושרו במסגרת תמ"ל 1011 וכלולות בהסכם הגג האחרון שנחתם בין העירייה לרמ"י בחודש מאי 2022, במהלך דיוני הוועדה. לחלקן (כ-2,020 יח"ד) כבר הוכן מכרז לשיווק במסגרת תכנית 'מחיר מטר'. בתא שטח 3 מתוכננות כ-8,200 יח"ד במסגרת תמ"ל 1011/א (אשר כאמור הופקדה ביום 16.6.2022).¹ באשר לשכונות המערביות (תאי שטח 1,2,3) הוועדה לא קיבלה את בקשתה של המועצה האזורית שפיר לפתח בעצמה שכונות אלו באופן הדרגתי ולהעבירן בשלבים לקרית גת. הוועדה סברה כי בעוד המועצה האזורית חסרת ניסיון בהקמת שכונות גדולות במרקם עירוני, הרי עיריית קרית גת הוכיחה את יכולתה בהקמת שכונות מגורים עירוניות חדשות ביעילות ובמהירות. כמו כן, סברה הוועדה כי העברת היטלי ההשבחה לרשות שלא היא זו שתפתח כלל השטחים הללו אינה ראויה ואינה מקצועית, שכן היטלי ההשבחה מיועדים לפיתוח תשתיות על, וראוי שמי שיגבה אותם יבצע את הפיתוח הכולל. על כן **המליצה הוועדה להעביר את תאי השטח 2 ו-3 לתחום שיפוט של קרית גת.**

כמו כן, בחנה הוועדה את בקשת המועצה האזורית שפיר להשארת השטחים המיועדים לכריית חרסית (בתאי השטח 2 ו-3) בתחומי המועצה עד להשלמת כריית החרסית, ורק לאחר מיצוי החומר להעבירם לעיריית קרית גת לצורך פיתוח למגורים. הוועדה סברה כי אין מקום להתניית העברת השטחים בסיום הכרייה והחציבה, מה גם שלא ברור עדיין מה תהייה ההתניות על הכרייה בהנחה כי חלה על השטח תכנית לבניית אלפי יח"ד. יתרה מכך, תכנית הכרייה אושרה כבר בשנת 2016, אך מאז לא קודמה ע"י המועצה האזורית שפיר כל פעולה לביצועה. נוסף על כך דנה הוועדה בבקשתה של המועצה האזורית שפיר להיכלל בחלוקת הכנסות מהמרכז הרפואי החדש אשר יוקם בעתיד על גבול תאי השטח 2 ו-3. מאחר והמנדט שניתן לוועדה לא כלל חלוקת הכנסות מחד, ומאידך עדיין לא קיימת תכנית מפורטת למרכז הרפואי ממנה ניתן לגזור פוטנציאל הכנסה, לא ביקשה הוועדה בעת הזו הרחבת המנדט והציעה למועצה האזורית שפיר כי בהבשיל התנאים, תוכל לבקש פתיחת מנדט לחלוקת הכנסות מהמרכז הרפואי.

באשר לתכניות משרד הבינוי והשיכון עבור מתחם 'פלוגות', המקודמות בצמוד וממערב לתאי שטח 1, 2 ו-3, נמצא כי כלל מערכות התשתית, כבישים וגשרים בפולגון זה מתייחסות למרקם העירוני ממערב לכביש 40 (הכולל כאמור את שטחי המנדט 1, 2, 3) כאל ישות מוניציפלית אחת. עם זאת, היות וחלק מתכניות הבינוי אושרו כבר במסגרת תמ"ל 1011 ואף נחתם בגינן הסכם גג בין העירייה לרמ"י, קיבלה הוועדה את עמדת משרד השיכון, כי בשל הכורח והביקוש לבניה למגורים ולמרות החיבוריות בתשתיות, ראוי לצרף שטח זה לתחומי עיריית קרית גת בעת הזו. **לצד זאת ציינה הוועדה כי ככל שתקודם התכנית לבניה בשטח פלוגות, נכון יהיה לשוב ולדון במעמדה המוניציפלי וגבולותיה, הן של תאי השטח שבמנדט זה והן של תאי השטח שאינם מצויים במנדט זה – האם יצורפו לתחום המוניציפלי של קרית גת או יהוו רשות עצמאית נפרדת.**

¹ כפי שצוין לעיל, התכנית אושרה לאחר פרסום המלצות הוועדה



**מדינת ישראל
משרד הפנים
המנהל הכללי**

באשר לשכונה הדרומית המתוכננת בקרבת מושב עוזה (במועצה האזורית שפיר), מצאה הוועדה כי תאי השטח 3 ו-4 מקיפים את תחום חלקות א' של המושב משלושה כיוונים, ומותירים אותו עם מעט שטחים חקלאיים ובצמידות דופן למרקם העירוני, וכן כי תחום התכנית הכוללנית של קרית גת דרס את תכנית ההרחבה המאושרת של המושב, אשר נאלץ לתכנן ולקדם תכנית במקום חלופי. הוועדה המליצה כאמור על העברת תא שטח 3 לתחום קרית גת, זאת היות והוא מנותק מתחומי המושב על ידי כביש 40, ולאור חשיבות קידום הקמת יח"ד בתחומי; אך **המליצה להותיר את תא שטח 4 בתחום שיפוט המועצה האזורית שפיר**. הוועדה מצאה כי הפיתוח בתא שטח 4 מותנה בהעתקת מסילת חלץ דרומה, תהליך אשר לדברי מינהל התכנון ועיריית קרית גת יארך כ-15 שנים, וכן שמעה את עמדתו של ראש עיריית קרית גת כי אין בכוונתו וביכולתו לקדם בשלב זה פיתוח בתא שטח 4 בשל הצורך בהסטת המסילה; לאור זאת קיבלה את עמדת משרד החקלאות וסברה כי אין הצדקה להעביר את השטח בעת הזאת ולפגוע בפרנסת תושבי עוזה ובאורח חייהם החקלאי.

דרומית לאזור י.ש. גת מקודמת בתכנית הכוללנית על ידי הוועדה המחוזית הרחבה, המהווה את העתודה להגדלת מפעל אינטל בשטח של כ-1,300 דונמים. מתוך כלל שטח זה, תא שטח 5 ששטחו כ-110 דונמים בלבד מהווה חלק קטן מן העתודה הנדרשת. צוין כי הרחבה זו מתוכננת ברובה המוחלט מחוץ לשטח עיריית קרית גת ואינה נכללת בתאי השטח במנדט זה. **משכך ומשבחנה הוועדה את התכניות החלות על תא שטח 5 (כ-100 דונם בלבד), סברה כי אין מקום להעביר חלק קטן זה במנותק מדיון על השטח הכולל המיועד להרחבת מפעל אינטל, בהיקף של 1,300 דונם.**

במהלך דיוני הוועדה ביקשה עיריית קרית גת לספח לתחום שיפוטה את תאי השטח 7,8, ו-9, הכוללים יער נטע אדם המנוהל על ידי קק"ל, ומקודמים בתכנית הכוללנית לקרית גת כפארק עירוני - זאת על מנת לספק לתושביה שטחים ירוקים לשימושי פנאי ונופש. מנגד טענה המועצה האזורית שפיר כי היא מבצעת סלילת דרך גישה לתחנת הכוח o.p.c בתוך היער, והביעה חשש כי כוונת העירייה לספח את היער לתחומה כצעד מקדים להגשת בקשה לסיפוח תחנת הכוח ומחנה פלוגות הסמוך - ובכך לגרוע מהכנסותיה העצמיות. הוועדה בחנה את עמדות הצדדים וכן את עמדת קק"ל ומשרד החקלאות, ולא מצאה כל הצדקה להעברת תאי השטח הנ"ל לתחום שיפוט קרית גת. זאת מאחר ולא מקודמת ביער כל תכנית לפיתוח עירוני, השטח מנותק מהתחום העירוני, והימצאות היער בתחום מוא"ז שפיר אינה גורעת מזכותם ויכולתם של תושבי קרית גת להשתמש וליהנות ממנו.

נוסף על כל האמור לעיל, בחנה הוועדה את חוסנה ויכולתה הכלכלית של העיר קרית גת לצרף לתחומה שכונות מגורים בגדול המבוקש במנדט, על ידי ניתוח פוטנציאל שטחי התעסוקה אל מול פוטנציאל שטחי המגורים. לאור התכניות המאושרות והמקודמות עבור העיר, בהנחת מימוש פיתוח תעסוקה בשיעורים של 50% באזורי התעסוקה ו-30% באזורי שימושים מעורבים, מצאה הוועדה כי בחומש הקרוב יעמוד יחס מ"ר תעסוקה פר תושב בקרית גת על יותר מ-15 מ"ר לתושב - יחס הצפוי להישמר לפחות ב-20 השנים הקרובות. נתון זה גבוה מהיחס של 11 מ"ר תעסוקה פר תושב, אשר נתפס כנתון המעיד על יכולתה של רשות מקומית לממן שירות ראוי לתושביה. על כן סברה



**מדינת ישראל
משרד הפנים
המנהל הכללי**

הוועדה כי אין כל חשש לחוסנה הכלכלי של עיריית קרית גת כתוצאה מתכניות הפיתוח, וחוסנה אף צפוי לעלות בשל תמהיל השימושים המתוכנן בה.

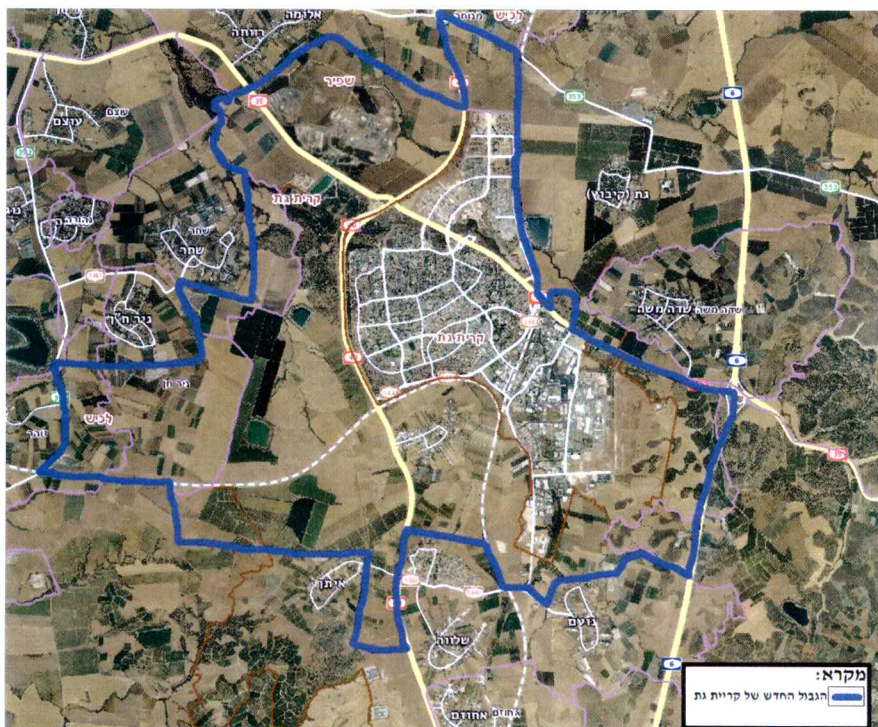
לסיכום, הוועדה המליצה להעביר לתחום שיפוט קרית גת את תא שטח 1 (38.8 דונם) המצוי בתחום תמ"ל 1011; תא שטח 2 (2,245.3 דונם) המצוי בתחום תמ"ל 1011; ואת תא שטח 3 (1,385.98 דונם) המצוי בתחום תמ"ל 1011/א. את יתרת השטחים המליצה הוועדה להותיר בעת הזאת בשיוכם המוניציפלי הנוכחי. כמו כן המליצה הוועדה להתנות את העברת השטחים במתן אפשרות לחקלאים להמשיך בעיבוד החקלאי כל עוד ניתן הדבר, ולהשאיר את תעריף הארנונה לעיבוד חקלאי ולמבנים חקלאיים כפי הנהוג כיום, גם לאחר שיוכם לתחום שיפוט קרית גת.

עמדת הרשויות המקומיות ביחס להמלצות הוועדה

עיריית קרית גת

עיריית קרית גת חזרה וביקשה להעביר לתחום שיפוט את כל השטחים המסומנים במפה אותה צירפה, הכוללת את כל שטחי המנדט בתוספת שטחים נרחבים ממזרח, דרום, מערב וצפון-מערב לשטח המנדט (אשר חלקם נכללו בבקשות קודמות של העירייה להרחבת מנדט). זאת על מנת שתוכל לאזן באופן בסיסי בין השטחים למגורים לבין השטחים המיועדים לאתרי התשתיות (פסולת, מט"ש, בית העלמין), לתעשייה ולמסחר.

להלן המפה אותה צירפה העירייה:





מדינת ישראל
משרד הפנים
המנהל הכללי

המועצה האזורית שפיר

הרשות בחרה שלא להגיש התייחסות לדו"ח הוועדה, על אף הודעות ותזכורות שנשלחו בעניין בתאריכים 6.9.2022, 6.11.2022, 1.6.2023.

המועצה האזורית לכיש

כידוע, המועצה האזורית לכיש הסכימה במהלך דיוני הוועדה להעברת תאי השטח 1,8,9 לתחום שיפוט קרית גת. מאידך, קיבלה את המלצות הוועדה, שעניינן העברת תא שטח מס' 1 בלבד מתחומה לתחום שיפוט קרית גת.

עמדת מינהל התכנון

ביום 22.9.2022 התקבלה התייחסות ראשונה מטעם מינהל התכנון להמלצות הוועדה שעיקריה הם כדלהלן:

מינהל התכנון התנגד להמלצת הוועדה באשר לתאי השטח 4-9, וסבר כי יש להעבירם לתחום שיפוט עיריית קרית גת, ולכל הפחות את תא שטח 4.

תא שטח 4 – כאמור, עמדת מינהל התכנון במהלך דיוני הוועדה הייתה כי יש להעביר לתחום העירייה את תא שטח זה, שיהווה את מרחב הפיתוח העתידי החשוב ביותר של העיר בשל קרבתו למרכז העיר המתחדש; אך הוועדה המליצה שלא להעבירו. שטח זה כולל אזור תעשייה מאושר בתמ"מ דרום ואת תכנית רובע דרום המופקדת (631-0891663), הנמצאת לדברי המינהל בשלבים מתקדמים מאד וכפסע מאישורה למתן תוקף.² לטענת המינהל, העיר קרית גת היא עיר מרכזית במחוז הדרום אשר המדינה משקיעה בה לאורך השנים מאמצים ניכרים, בהיבט התכנוני ובהיבטים נוספים ובכללם הסכמי גג. בתוך כך, יחידות הדיור בתא שטח 4 מהוות חלק מהמענה הנדרש למשבר הדיור. לטענת המינהל, הוועדה לא נתנה משקל ראוי לחשיבות שטחי הפיתוח המוצעים בעיר ברמה הארצית, ובדגש על תא שטח 4. בתוך כך לא התייחסה הוועדה להקשר התכנוני-תפקודי של רובע דרום בהקשר הכלל עירוני ולשינויים שנערכו במדרג הסטטוטורי הארצי ביחס לשיוך השטח. כך במסגרת תמ"א 35 שינוי 3, שאושר בממשלת ישראל ביום 22.3.2021, צורפו שטחים רבים ובהם מתחם 4 לתחום המרקם העירוני של קרית גת, ובמסגרת תמ"מ 14/4 שינוי 93 (פרסום למתן תוקף ביום 1.8.2022) נקבע ייעוד מתחם 4 לפיתוח יישוב עירוני. כך גם במסגרת התכנית הכוללנית ליישוב וגם במסגרת התכניות המפורטות מיועד מתחם 4 לבינוי. משמעות אי צירופו לתחומי השיפוט של העיר היא שלא ניתן יהיה לממש את תכנית רובע דרום, וכך תיפגע המשך התפתחותה הטבעית של קרית גת כיחידה אורגנית מהפנים החוצה, הכל בהתאם לעקרונות תכנית המתאר הכוללנית.

באשר לטענת הוועדה כי סיכויי ההתממשות והפיתוח של המתחם נמוכים בטווח הזמן הבינוני לאור הצורך בהסטת מסילת חלץ, נטען על ידי מינהל התכנון כי הוועדה התעלמה מכך שהתכנית

² כפי שצוין לעיל, התכנית אושרה לאחר פרסום המלצות הוועדה והתייחסות מינהל התכנון



**מדינת ישראל
משרד הפנים
המנהל הכללי**

מאפשרת עתודה משמעותית ומיידית לפיתוח בחלקה המזרחי, אשר אינה תלויה בהסטת המסילה. עתודה זו כוללת כ-3,340 יח"ד (כמחצית מיחידות הדיור בתכנית) וכ-78,000 מ"ר לשימושי תעסוקה. לדברי המינהל, מדובר בעתודת מגורים איכותית בטבורה של העיר וברצף טבעי לה, בסמיכות לאזורי התעסוקה הקיימים, תחנת הרכבת וצירי המתע"ן העתידיים. להערכת המינהל, פיתוח השטח שאינו מותנה בהסטת המסילה יהיה גורם מאיץ לקיצור לוחות הזמנים להסטתה.

עוד התייחס המינהל לנימוק הוועדה כי העברת תא שטח 4 תפגע במושב עוזה ובאורח חייו הכפרי, וכי יש בתכנית רובע דרום "דריסה" של תכנית ההרחבה למושב. בעניין זה נטען כי הוועדה התעלמה מהצורך הלאומי אליו נרתמים כלל הגופים המעורבים לייעול השימוש במשאב הקרקע ומתן מענה למשבר הדיור, וזאת עשתה תוך העצמת המשקל של הרחבה קהילתית קטנה אשר תוכננה בסטנדרטים שאינם תואמים למקובל כיום, ובמושב בו מספר העוסקים בחקלאות בפועל הוא שולי. לדברי המינהל, מוסדות התכנון ולשכת התכנון המחוזית שמו לנגד עיניהם לכל אורך קידום התכנון במתחם 4 את הצורך באיזון היחסי בין צרכי העיר המתפתחת לבין השמירה על מושב עוזה ואורח חייו. בהתאם לכך גובשה תפיסת התכנון הבסיסית לרובע הדרומי באופן השומר על קצב בינוי מדורג ביחס לשטח היישוב. כך, במסגרת קידום התכנית ובשיתוף עם המושב קודמו מספר מענים משמעותיים עבור המושב, ביניהם תכנית להקמת מתקן פוטו-וולטאי רחב היקף ותכנית לשכונת הרחבה קהילתית מוסכמת, בתכנון בר-קיימא התואם את מגמות התכנון כיום ובאופן השומר על האופי הכפרי-קהילתי של היישוב. תכנית זו הוגשה לאחרונה ונמצאת על שולחנה של לשכת התכנון במחוז דרום, וצפויה להגיע לאישור סופי בתוך כשנה, בהסכמה עם המושב. יתר על כן, כפי שהמליצה הוועדה, אין כל מניעה להמשך הפעילות החקלאית עד תחילת הפיתוח בתא שטח 4, בדיוק כפי שהתאפשר ביחס ליתר תאי השטח אשר הוחלט על העברתם לתחום שיפוט קרית גת.

תאי השטח 5-9 – לעמדת מינהל התכנון יש להעביר גם את תאי השטח הללו לקרית גת, מאחר ובמתחמים אלו שטחים לתשתיות עירוניות שונות.

לאחר בחינה נוספת של עמדת מינהל התכנון, התקבלה ביום 7.6.2023 התייחסות מעודכנת ביחס לתא שטח 4 שעיקריה הם כדלהלן:

מושב עוזה מקדם מזה כשלוש שנים תכנית למתקן פוטו-וולטאי במשבצת שלו (מס' תכנית - 631-0813014, מצויה כיום בפרה-רולינג בלשכת התכנון המחוזית כאשר צפי להחלטה על הפקדה הוא עד אוגוסט 2023 והפקדה בפועל עד סוף השנה). על מנת שלא לסכל את הפיתוח העירוני של קריית גת, עוכב קידומה של התכנית עד לאישורה הסופי של תכנית רובע דרום על מנת לייצר התאמה מלאה בין התכניות.

עתה, לאחר שתכנית רובע דרום שהינה בעלת חשיבות רבה לשוק הדיור אושרה סופית למתן תוקף, מקודמת התכנית למתקן הפוטו-וולטאי באופן שאינו מפריע לפיתוחה של קרית גת ובהתאמה



**מדינת ישראל
משרד הפנים
המנהל הכללי**

לתכנית רובע דרום. ככלל, נכון שהמתקן הפוטו-וולטאי המתוכנן יישאר בתחום שיפוטה של המועצה האזורית שפיר, בין היתר שכן מדובר בשטח כלוא בין כביש למסילה.

לאור זאת, עמדת מינהל התכנון לגבי תא שטח 4 היא כי את השטחים הכלואים בין מסילת הברזל של רכבת ת"א-ב"ש לבין אזור התעשייה הקיים של קרית גת (ממזרח למסילה) יש להעביר לתחום שיפוטה של עיריית קרית גת, שכן מדובר בשטחים לטובת הרחבתה העתידית. לעומת זאת, ממערב למסילה הנ"ל יש להתאים את השטחים המועברים לגבולות תכנית רובע דרום (תוך התאמות מסוימות לפישוט גבולות ומניעת מובלעות) ואת שטח המתקן הפוטו-וולטאי יש להותיר בתחום שיפוטה של מוא"ז שפיר.

עמדת הממונה על מחוז דרום במשרד הפנים

הממונה על מחוז הצטרפה להמלצות הוועדה התואמות לתכניות הותמ"ל. לעמדת הממונה, יש הגיון בהעברת שטחים בהדרגתיות עקב מצבה הכלכלי של הרשות ולאפשר המשך עיבוד חקלאי וחיוב חקלאי עד למימוש שטחים אלו.

המלצת המנכ"ל

לאחר שקראתי את הדו"ח, את ההמלצה ואת נימוקיה, ולאחר שקיימתי התייעצויות עם גורמי המקצוע במשרד, הריני ממליץ בפניך לקבל את המלצת הוועדה באופן חלקי, כדלהלן:

- לקבל את המלצתה בנוגע להעברת תאי השטח 1,2,3 לתחום שיפוט קרית גת, מהנימוקים שהוצגו לעיל. כפי שהראתה הוועדה, מדובר בתאי שטח בתחום תמ"ל 1011 ו-1011/א המאושרות, ומדובר בעתודות פיתוח חשובות לעיר קרית גת המתפתחת, אשר מימושן יכול להתרחש תוך זמן קצר יחסית ולסייע במתן מענה לצרכי הדיור הלאומיים. בדומה לוועדה ובניגוד לעמדת המועצה האזורית שפיר, ראוי לעמדותי שעיריית קרית גת היא שתפתח את השכונות העירוניות העתידות לקום בשטחים אלו, בין היתר בשל יכולתה המוכחת בהקמה של שכונות עירוניות חדשות.
- באשר לתא שטח 4, לאחר שעיינתי בהמלצות הוועדה ובהתייחסות מינהל התכנון הנסקרת בפירוט לעיל, לרבות ההיתכנות להקמת חלק משמעותי מיח"ד המתוכננות בתא השטח אף ללא הסטת מסילת חלץ או התניה זו או אחרת, וכן לאור אישורה של תכנית 'רובע דרום' (-631 0891663) לאחר הגשת דו"ח הוועדה, נתון המהווה נדבך נוסף ביחס לאפשרות מימוש התכנית שנודע לאחר פרסום המלצותיה, אמליץ לקבל את עמדת מינהל התכנון ולהעביר כ-1,796 דונם לקרית גת מתוך תא השטח על מנת לאפשר מחד את המשך פיתוחה בכלל, ואת מימוש תכנית 'רובע דרום' כחלק מהמאמץ הממשלתי בתחום הדיור בפרט, ומאידך לאפשר את קידום המתקן הפוטו-וולטאי בתחומי המועצה האזורית שפיר אשר יהווה מענה מסוים להשלכות השינויים במרחב על מושב עוזה. ביחס לפעילות החקלאית הקיימת בתאי השטח המומלצים על ידי להעברה לעיריית קרית גת, לרבות תא שטח 4, חזקה על העירייה שפעילות זו לא תיפגע כל עוד הוראות התכניות מאפשרות זאת, על אף שאין מדובר בתנאי כלשהו לשינוי הגבולות



מדינת ישראל
משרד הפנים
המנהל הכללי

(בדומה לנושא תעריפי הארנונה אליו התייחסה הוועדה, שגם כן אינו מצוי במנדט הוועדה ואינו מהווה תנאי לשיוך השטח).

- לקבל את המלצת הוועדה בנוגע להותרת תאי השטח 5,7,8,9 בשיוכם המוניציפלי הנוכחי. באשר לתא שטח 5 מקובלת עליי עמדת הוועדה כי לאור קידום תכנית מקיפה להרחבת אזה"ת המזרחי של קריית גת, מוטב יהיה לדון בהעברת תא שטח זה כחלק מדיון כולל בהרחבה זו. כך גם באשר לתאי השטח 7,8,9 אני מסכים עם המלצת הוועדה כי מאחר ולא מקודמת ביער תכנית לפיתוח עירוני, השטח מנותק מהתחום העירוני וכי הותרת היער בתחום שיפוט המועצה האזורית שפיר בעת הנוכחית לא תגרע מיכולתם של תושבי קרית גת לעשות בו שימוש לפנאי, אין להעבירם כעת לקרית גת.

בברכה,

רון פרץ

מנכ"ל משרד הפנים


משה ארבל
שר הפנים

הנני מקבל את המלצת המנכ"ל.

תשפ"ג כ" סיון
(11 ב' 2023)



מדינת ישראל
משרד הפנים
המנהל הכללי

נספח 1- מפה

