רשות מקרקעי ישראל – מרחב עסקי צפון

משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה

מכרז מקוון

הכולל הגשת ערבות דיגיטלית

הזמנה לקבלת הצעות במכרז הרשמה והגרלה
לרכישת זכויות חכירה
ב-58 מגרשים (סה"כ 288 יחידות דיור)
לבניה צמודת קרקע במגאר, הרחבה מזרחית
לבני מקום חסרי דיור

היישוב:	מגאר
הצעות לרכישת זכויות:	חכירה
ייעוד:	בנייה צמודת קרקע למגורים
מספר מגרשים:	**58**
מספר יחידות דיור:	288
לוח זמנים למכרז:	מועד אחרון להגשת הצעות: 23/02/2026

מכרז מספר צפ/415/2025

מכרז מספר צפ/415/2025

הזמנה לקבלת הצעות במכרז הרשמה והגרלה לרכישת זכויות חכירה
ב-58 מגרשים (סה"כ 288 יח"ד) לבנייה נמוכה במגאר, הרחבה מזרחית

<u>תוכן סעיפי המכרז:</u>

<u>תוכן עניינים לחוברת :</u>

1. מבוא – הזמנה לקבלת הצעות.
2. הגדרות.
3. המציע.
4. היבט תכנוני ופיזי.
5. הגשת ההצעה, מועד אחרון להגשת הצעות, תקופת ההצעה.
6. מיון וסיווג המציעים וההגרלה ביניהם.
7. הגרלה ואופן בחירת המגרשים.
8. חתימה על הסכם חכירה, הסדרת התחייבות מול חברת "מוטי הוניג הנדסה בע"מ" (להלן: "החברה") ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") ותשלומים.
9. תנאים נוספים.
10. תנאים מיוחדים.
11. הפקדת ערבויות.
12. תנאים להתקשרות עם הזוכה.
13. הפרות וסעדים.
14. שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז.

מכרז מספר צפ/415/2025

<u>נספחים:</u>

נספח א' – נוסח הסכם החכירה

נספח ב' – רשימת המגרשים ומחירי הקרקע.

נספח ב'1 – הוצאות פיתוח לתשלום.

נספח ב'2 - הוצאות פיתוח לתשלום למומלצים ובן מיעוטים משרת כוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה.

נספח ג' – נוסח ערבות דיגיטלית לקיום ההצעה.

נספח ד' – הסכם תשתית בניה עצמית שייחתם עם "מוטי הוניג הנדסה בע"מ".

נספח ה' – מכתבי קיזוז מהרשות המקומית ומתאגיד המים והביוב "פלג הגליל".

נספח ו'1 – ו'6 – אישורי נכות.

נספח ז' – תצהירים

נספח ז'1 – נוסח תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

נספח ז'2 – נוסח תצהיר אי קבלת סבסוד.

נספח ז'3 – תצהיר לבעלי מוגבלויות.

נספח ז'4 – נוסח תצהיר אפוטרופוס לנכה קטין ו/או חוסה.

נספח ז'5 – נוסח תצהיר חייל מילואים פעיל /לוחם.

נספח ז'6 – הצהרה לעניין ידועים בציבור.

נספח ח' – אישור חסר דירה.

נספח ט' – נוסח אישורי זכאות בדבר שירות מילואים פעיל.

נספח י' – נוסח אישור סיכום ימי שירות מילואים פעיל מזכה (לוחם).

נספח י"א – נוסח אישור תושבות מהרשות המקומית.

נספח י"ב – נוסח תמצית רישום ממשרד הפנים.

נספח י"ג – טופס בקשה לקבלת המלצה ממשרד הבטחון למומלצים.

נספח י"ד – חוק מקרקעי ישראל תש"ך 1960.

נספח ט"ו – בוטל.

נספח ט"ז – תקנון התוכנית.

נספח י"ח – תשריט המגרשים / מפות מדידה (מפורסמים באתר רמ"י תחת "מסמכי המכרז").

מכרז מספר צפ/415/2025

<u>הזמנה לקבלת הצעות</u>

1. רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**הרשות**" או **"רמ"י"**) ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד" ו/או "משב"ש"), מזמינה בזה הצעות לחתימה על הסכם חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש (להלן: **"ההסכם"**), בגין 58 מגרשים לבנייה עצמית, סה"כ 288 יחידות דיור, למגורים בשכונת ההרחבה המזרחית בישוב מג'אר. (להלן: **"מגרש" "או "מגרשים"**). רשימת המגרשים ומחיריהם מפורטים בנספח ב'.

טבלת פרטי המגרשים:

מספר מגרש	גוש	חלקה	שטח במ"ר	יחידות דיור
18	15795	21	601	4
19	15795	22	607	4
20	15795	23	601	4
21	15795	24	601	4
22	15795	25	601	4
23	15795	26	601	4
24	15795	27	608	4
25	15795	28	608	4
26	15795	29	608	4
27	15795	30	608	4
28	15795	31	723	4
29	15795	32	707	4
30	15795	33	611	4
31	15795	34	705	4
33	15795	35	609	4
36	15795	36	601	4
37	15795	37	601	4
38	15795	38	601	4
39	15795	39	601	4
40	15795	40	601	4
41	15795	41	601	4
42	15795	42	600	4
43	15795	43	601	4
44	15795	44	601	4
45	15795	45	601	4
46	15795	46	749	4
51	15795	47	606	4
52	15795	48	708	4
116	15795	65	801	6
117	15795	66	801	6
118	15795	67	801	6
119	15795	68	801	6

מכרז מספר צפ/415/2025

מספר מגרש	גוש	חלקה	שטח במ"ר	יחידות דיור
120	15795	69	800	6
121	15795	70	802	6
122	15795	71	801	6
123	15795	72	801	6
124	15795	73	800	6
125	15795	74	800	6
126	15795	75	888	6
127	15795	76	911	6
128	15795	77	907	6
129	15795	78	900	6
130	15795	79	919	6
131	15795	80	888	6
134	15795	81	797	6
135	15795	82	706	6
136	15795	83	707	6
137	15795	84	704	6
138	15795	85	701	6
140	15795	87	906	6
141	15795	88	707	6
142	15795	89	705	6
143	15795	90	707	6
144	15795	91	696	6
146	15795	93	845	6
145	15795	92	697	6
198	15795	95	508	4
199	15795	94	486	4

<u>לתשומת לב המציעים</u> – קיום המכרז מותנה בהגשת 29 הצעות כשרות לפחות. מובהר כי אם לא יתקבלו 29 הצעות כשרות לפחות, יבוטל המכרז. המציע מתחייב ומצהיר כי ידועות לו המשמעויות העולות מהאמור וכי לקח זאת בחשבון טרם הגשת הצעתו וכי לא תהיינה לו תלונות ו/או טענות במקרה שיבוטל המכרז כאמור לעיל.

2. <u>הגדרות</u>

יום אישור העסקה/ המועד הקובע	יום אישור העסקה יהיה יום בחירת המגרשים, במקרה שבחירת המגרשים תתפרס על פני מספר ימים יום אישור העסקה עבור כלל הזוכים יהיה היום האחרון לבחירת מגרשים.
חסר דיור	בעל אישור חסר דירה בתוקף המתאים למכרזי הרשמה והגרלה בלבד (בנוסח המצורף כנספח ח') על פי הקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), אשר חתם על תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים, המצ"ב כנספח ז'1. יובהר, כי לא יתקבל אישור חסר דירה שהונפק לצרכי מכרזים שאינם הרשמה והגרלה, ובכלל זה מחיר למשתכן, דיור במחיר מופחת, מחיר מטרה. יובהר כי מי שנרשם כמשפחה חסרת דיור צריך להמציא אישור חסר דירה על שם שני בני הזוג. ניתן להנפיק אישור חסר דירה על ידי אחת החברות המוסמכות מטעם המשרד בנוסח המצ"ב כנספח ח'. ידוע למציע כי ניתן להגיש בקשה לקבלת אישור חסר דירה גם דרך אתר האינטרנט של המשרד בכתובת https://www.gov.il/he/service/certificate-of-homelessness. לברור פרטים בנושא הזכאות ניתן לפנות למחלקת אכלוס במשרד הבינוי והשיכון. לתשומת לב המציעים כי בנוסף לאישור חסר דירה שיינתן להם בדבר היותם חסרי דיור, עליהם לצרף את התצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים (**נספח ז'1**) כשהוא חתום על ידם ומאומת כדין. לתשומת לב המציע כי עליו להיות חסר דיור במועד בחירת המגרש. הרשות תהיה רשאית לדרוש אישור חסר דירה בתוקף כתנאי לבחירת המגרש.
חייל מילואים פעיל	מציע העומד באחת החלופות שלהלן: א. חייל, אשר נמנה על מערך המילואים של צה"ל והמציא אישור משרת מילואים פעיל שש שנתי מצה"ל (להלן - חלופה א). ב. חייל אשר נמנה על מערך המילואים של צה"ל 6 שנים לפחות ואשר צבר 80 ימי מילואים החל משנת 2000 במשך תקופה רצופה של עד 6 שנים קלנדריות, אך אין הכרח שבכל שנה בתוך התקופה, החייל ביצע שירות מילואים, (להלן - חלופה ב). לצורך אישור זכאות זה, יש להמציא אישור מצה"ל על שירות מילואים במשך תקופה רצופה של 80 ימי מילואים עד 6 שנים קלנדריות. ג. חייל אשר נמנה על מערך המילואים של צה"ל ואשר שירת למעלה מ - 45 ימים בתקופה שבין 7.10.23 ועד להכרזה על תום מלחמת חרבות ברזל, (להלן – חלופה ג). לצורך אישור זכאות זה יש להמציא אישור מצה"ל על שירות מילואים במשך למעלה מ-45 ימים בתקופה האמורה. ידוע למציעים הנרשמים לאוכלוסיות שאינן חיילי מילואים פעילים, כי קבלת ההנחה מותנית בכך שמועד הזכאות של חייל המילואים הפעיל יהיה לא יאוחר ממועדי ביצוע התשלום הקבועים בעסקה או עד 90 ימים מיום אישור העסקה, המוקדם מבין השניים.

	ניתן יהיה לממש ההטבה כאמור עד 6 שנים ממועד שחרור משירות מילואים בצה"ל. ולפי חלופה ג - עד 6 שנים מיום סיום שירות המילואים במלחמת חרבות ברזל. חייל אשר סיים את שירותו הצבאי להמציא אישור זכאות משרת מילואים פעיל שש שנתי בעבר. בנוסף, על המציעים המבקשים לקבל קדימות ו/או הנחה לצרף להצעתם אישור מילואים. דוגמאות לאישור מילואים פעיל, מצ"ב כנספח ט'. על האישורים להיות בנוסח המצורף בלבד. על מציעים המבקשים לקבל קדימות ו/או הנחה לצרף להצעתם בנוסף גם תצהיר לחיילי מילואים בנוסח המצורף כנספח ז'5. למען הסר ספק, חייל מילואים פעיל יהיה זכאי לכפל הנחות במחיר הקרקע. לבירור פרטים בדבר הזכאות ניתן לפנות למוקד המילואים הצהלי בטלפון : 1111 **ידוע לחייל המילואים הפעיל כי הזכות להנחות ולקדימות שהוענקו לזוכה במכרז נוכח היותו חייל מילואים פעיל הינה חד פעמית וליחידת דיור אחת בלבד.**
מומלץ	מי שמשרת או ששרת בכוחות הביטחון, שרות מלא, אשר ברשותו המסמכים הבאים: • המלצת משרד הביטחון בתוקף (או אחד מהגופים המוגדרים כ"כוחות הביטחון" בסעיף זה). • אישור חסר דירה בהתאם לקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון בדבר היותו חסר דיור. • תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים מאומת על ידי עו"ד כמפורט ב**נספח ז'1**. "כוחות הביטחון" - צבא הגנה לישראל, משטרת ישראל, משמר הגבול, משרד ראש הממשלה, שירות בתי הסוהר. "שירות מלא" - מי שמשרת או ששרת בכוחות הביטחון 24 חודשים לפחות, בכפוף להמלצת משרד הביטחון. מומלץ אשר קיבל המלצת משרד הביטחון (ומילא את שאר תנאי המכרז) יקבל קדימות בבחירת מגרש וירשם באוכלוסיית "מומלצי כוחות הביטחון כאמור בסעיף 6.5 שלהלן. • ידוע למומלץ כי בקשות לקבלת המלצה ממשרד הביטחון ניתן להגיש עד שבועיים לפני מועד האחרון לסיום ההרשמה (ראה **נספח יג'**). • על המומלץ לפנות למשרד הבטחון במועד המתאים ולצרף להצעתו את המלצת משרד הביטחון. יובהר, האחריות לקבלת ההמלצה ממשרד הבטחון, חלה על המציע בלבד. • במידה והמומלץ נרשם עם בת זוגו, על בת הזוג לצרף להצעה תצהיר חתום המצורף כ**נספח ז'1** או לחילופין תצהיר אחד במשותף חתום ע"י שני בני הזוג. **ידוע למומלץ כי הזכויות שהוענקו לזוכה במכרז נוכח היותו מומלץ הינן חד פעמיות ולמגרש אחד בלבד.**
בן מיעוטים משרת כוחות הביטחון ששוחרר מחמת	מי ששרת בכוחות הביטחון כלוחם או כתומך לחימה וראש אגף כוח אדם בצבא הגנה לישראל קבע כי הוא שוחרר מחמת פציעה שאירעה במהלך אימון או פעילות מבצעית, אשר ברשותו המסמכים הבאים: • אישור ראש אגף כוח אדם בצה"ל כי הוא שוחרר מחמת פציעה שאירעה

פציעה	במהלך אימון או פעילות מבצעית. • אישור חסר דירה בהתאם לקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון בדבר היותו חסר דיור. • תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים מאומת על ידי עו"ד כמפורט ב**נספח ז'1**. על החלטת ראש אגף כוח אדם כאמור ניתן לערער לפני ראש המטה הכללי בצבא הגנה לישראל. "כוחות הביטחון" - צבא הגנה לישראל, משטרת ישראל, משמר הגבול, משרד ראש הממשלה, שירות בתי הסוהר. משרת כוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה אשר נרשם עם בת זוגו, על בת הזוג לצרף להצעתם תצהיר חתום המצורף כ**נספח ז'1** או לחילופין תצהיר אחד במשותף חתום ע"י שני בני הזוג. **מובהר בזאת כי משרת בכוחות הביטחון אשר שוחרר מחמת פציעה יהיה זכאי להטבה בתשלום הקרקע ובסבסוד הוצאות פיתוח בלבד (כמו למומלץ). אישור זה אינו מזכה את המציע ביתר ההוראות התקפות ביחס למומלץ, כגון סדר קדימות, מספר מציעים למגרש.** **הזכות לסבסוד בהוצאות הפיתוח שהוענק לזוכה במכרז נוכח היותו משרת בכוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה הינה חד פעמית.**
חייל מילואים לוחם	חייל מילואים פעיל כהגדרתו לעיל, המשתייך למערך הלוחם למעלה מ-45 יום, כפי שיקבע ראש ענף תכנון כוח אדם מילואים באגף כוח האדם לפי פקודות הצבא. לצורך אישור זכאות זה על המציעים לצרף להצעתם :את המסמכים הבאים: 1. המסמכים הקבועים בחוברת המכרז להוכחת היותם חייל מילואים פעיל כהגדרתו לעיל. 2. אישור סיכום ימי שירות מילואים פעיל מזכה. דוגמא לאישור מצ"ב כנספח י'. על האישורים להיות בנוסח המצורף בלבד.
בן מקום	**בן מקום:** מי שהוא בן יותר מ - 18 ושמקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 16/09/2022) הינו **במג'אר** ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום **מורחבת** ממשרד הפנים. **או** מי שהוא בן יותר מ - 18 ושמקום מגוריו הקבוע ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 16/09/2015), הינו **במג'אר** ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום **מורחבת** של משרד הפנים.

מכרז מספר צפ/415/2025

	בני זוג יוכלו להגיש הצעה משותפת כבני מקום אף אם רק אחד מהם עונה על הגדרת בן מקום. יובהר כי אם רק אחד מבני הזוג עונה על הגדרת בן מקום, הרי שבן הזוג שאינו בן מקום לא יוכל להגיש הצעה כבן מקום בלי בן/בת הזוג שעונה על הגדרת בן מקום. דוגמא לאישור תושבות מצ"ב כ**נספח יא'**. דוגמא לתמצית רישום מצ"ב כ**נספח יב'**. על האישורים להיות בנוסח המצורף. לקבלת אישורי תושבות לבני מקום יש לפנות למשרדי הרשות המקומית או לקבלת תמצית רישום מורחבת עדכנית הכוללת כתובות קודמות למשרד הפנים לשכת מנהל האוכלוסין או בטלפון . 3450*
בני זוג/ משפחה	זוג נשוי לפי קביעת משרד הפנים ו/או זוג המנהל משק בית משותף בכפוף לצו שיפוטי או פס"ד הצהרתי מבית משפט המעיד על היותם ידועים בציבור או לפי הצהרה בפני עו"ד, ו/או זוג העומד להינשא ונרשם לנישואין ברבנות או בבית דין השרעי לפי העניין (במשך ה-3 חודשים אשר קדמו למועד האחרון להגשת הצעות למכרז זה), לרבות זוג מאותו מין, עם או בלי ילדים על המציעים לצרף הצהרה לעניין "ידועים בציבור", מצ"ב כ**נספח ז'6** לחוברת המכרז.
בעל מוגבלות	**א.** נכה צה"ל קשה במיוחד בדרגת נכות 100%+ (מיוחדת) על פי אישור ובחתימת אגף השיקום במשרד הביטחון בנוסח המצ"ב <u>כנספח ו'1</u> לחוברת המכרז. **ב.** <u>נפגע פעולות איבה</u> כמשמעו בחוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, תש"ל-1970, בדרגת נכות 100%+ (מיוחדת), על פי אישור ובחתימת המוסד לביטוח לאומי בנוסח המצ"ב <u>כנספח ו'3</u> לחוברת המכרז. **ג.** <u>נכה צה"ל קשה</u> על פי אישור אגף השיקום במשרד הביטחון בנוסח המצ"ב <u>כנספח ו'2</u> לחוברת המכרז. **ד.** נפגעי פעולות איבה כמשמעו בחוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, תש"ל-1970, בדרגת נכות קשה, על פי אישור ובחתימת המוסד לביטוח לאומי בנוסח המצ"ב <u>כנספח ו'4</u> לחוברת המכרז. **ה.** <u>נכה</u> בדרגת נכות של 75% לפחות עקב <u>מוגבלות בניידות לצמיתות</u>, על פי אישור המוסד לביטוח לאומי ובחתימה בנוסח המצ"ב <u>כנספח ו'5</u> לחוברת המכרז. **ו.** נכה עיוור בדרגת נכות רפואית לצמיתות של 100% עפ"י אישור משרד הרווחה ובחתימתו ובצירוף צילום "תעודת עיוור/לקוי ראיה" בנוסח המצורף <u>כנספח ו'6</u> לחוברת המכרז. בנוסף, על המציעים לצרף להצעתם תצהיר לבעלי מוגבלויות המצורף כנספח ז'3 ו/או ז'4 לחוברת המכרז. **ידוע לאדם עם המוגבלות כי הזכות להנחות ולקדימות שהוענקו לזוכה במכרז נוכח היותו אדם עם מוגבלות הינה חד פעמית וליחידת דיור אחת בלבד.**

3. <u>המציע</u>

3.1. רשאים להגיש הצעה העומדים בתנאים המצטברים הבאים:

- **יחיד/ים, אזרחי ישראל, בעלי תעודת זהות ישראלית או תושבי ישראל<u>, בני מקום חסרי דיור</u>.**
- **נשואים/ידועים בציבור שגילם 18 שנה ומעלה / רווקים שגילם 21 ומעלה.**

3.2. בנוסף לתנאים כאמור בסעיף 3.1 לעיל, על המציע לעמוד באחד או יותר מההגדרות שלהלן:

- **בעלי מוגבלויות בני מקום חסרי דיור**
- **חיילי מילואים לוחמים בני מקום חסרי דיור**
- **חיילי מילואים פעילים בני מקום חסרי דיור**
- **מומלצים או מי ששוחרר מחמת פציעה בני מקום חסרי דיור**
- **תושבי מקום חסרי דיור (כלל הציבור).**

במכרז זה לא רשאים להשתתף תאגידים, לרבות חברות, עמותות, אגודות שיתופיות וכיוצא באלו.

במכרז זה לא רשאים להשתתף קטינים, למעט קטינים בעלי מוגבלויות בהתאם לתנאים המפורטים להלן.

בנוסף לאמור, על המציע לעמוד בקריטריונים הנוספים בהתאם לאוכלוסייה אליה הוא מבקש להירשם הכל כמפורט בתנאי המכרז.

3.3. מובהר בזאת כי רשאי לגשת למכרז זה אזרח או תושב ישראל שלא קיבל, הוא או בן/בת זוגו, ב - 5 השנים האחרונות מהמועד האחרון להגשת הצעות, מגרש בשכונת "בנה ביתך" כלשהי בישובים בהם הפיתוח סובסד על ידי המדינה זאת בין בדרך של מכרז, הרשמה והגרלה או פטור ממכרז. לצורך קבלת פרטים בקשר לישובים בהם הפיתוח סובסד על ידי המדינה ניתן לפנות למשרד הבינוי והשיכון או רמ"י.

- לעניין זה, על מגיש ההצעה להמציא בעת ההרשמה תצהיר חתום ומאומת בנוסח המצורף לחוברת זו (**נספח ז'2**).
- יובהר כי באם נרשם הזוכה למכרז אחר לרבות, בדרך של הרשמה והגרלה בו ניתן סבסוד עבור הוצאות פיתוח ובחר במסגרתו מגרש, לא יוכל לבחור מגרש במסגרת ההגרלה נשוא חוברת המכרז , גם אם עלה שמו בגורל במסגרת ההגרלה.

3.4. מובהר בזאת, כי מציע שניגש למכרז הרשמה והגרלה וזכה מכוח היותו חייל מילואים פעיל או מכוח היותו חייל מילואים פעיל לוחם או מכוח היותו בעל מוגבלויות או מכוח היותו מומלץ, ובחר מגרש, לא יוכל לבחור מגרש בקדימות בקבוצות האמורות במכרז זה.

3.5. מגרשים הכוללים יותר מיחידת דיור אחת, ההצעה למגרש תוגש במשותף על ידי מספר מציעים מינימלי כאמור בטבלה שלהלן, ולא יותר ממספר יחידות הדיור, אשר יופיעו במשותף כיחידת רישום אחת בלבד (להלן: "הזוכה").

מספר יחידות	מינימום מציעים אזרחים	מינימום מציעים מומלצים	מקסימום מציעים אזרחים/מומלצים
4	2	2	4
6	4	3	6

3.6. מובהר בזאת כי במגרשים בהם קיימת יותר מיחידת דיור אחת לא תתאפשר הגשת הצעה למספר מציעים הגבוה ממספר יחידות הדיור.

3.7. מציע יכול להגיש הצעה אחת בלבד.

3.8. מציע אשר יגיש יותר מהצעה אחת להשתתפות בהגרלה תראה רמ"י את כל הצעותיו להשתתפות כפסולות.

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

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

3.11. בהצעה משותפת (יותר ממציע אחד) תיעשה ההתקשרות עם כל יחידי 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 הערבות כפיצוי קבוע ומוסכם, בכפוף לתנאי המכרז (סעיף 13 להלן) ולהחכיר את המגרש לאחר.

3.12. במקרה של הצעה משותפת ייחתם הסכם חכירה אחד למגרש עם קבוצת המציעים במשותף.

3.13. ככל שהמציע הינו זר כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, תהיה ההתקשרות עמו כפופה לכללים בדבר הקצאת הקרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960.

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

3.14. מציע אשר הגיש הצעתו למכרז זה, רשאי להגיש הצעה למכרזים נוספים לנכי צהל ולחיילי מילואים, ככל שהמציע יעמוד בתנאי המכרז, ואולם בכל מקרה יוכל לבחור רק מגרש אחד מבין המכרזים אליהם ניגש.

4. <u>היבט תכנוני ופיזי</u>

4.1. <u>הוראות תכנוניות וזכויות בנייה</u>

4.1.1. על המגרשים נשוא המכרז חלות תכניות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 התקפות במועד פרסום המכרז, שהוראותיהן הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה, לרבות תשריטי איחוד וחלוקה (ככל וישנם) בתשריט המצורף כנספח טו'. באם תהיה סתירה בין נתוני המכרז לבין נתוני התכנית לעניין זה תקבענה הוראות התכנית והזוכה לא יוכל להלין על הרשות בגין האמור.

- התכנית החלה (התקפה) הינה: 251-0329482 (להלן "תכנית" או "תב"ע")
- ייעוד המגרשים הוא: מגורים ב'.
- תקנון התכנית מצ"ב כ**נספח טז'** לחוברת המכרז.
- תשריט המגרשים / מפות מדידה (נספח יח') מפורסמות באתר רמ"י תחת "מסמכי המכרז".

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

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

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

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

4.1.5. על המציע לבדוק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את המידע התכנוני המלא ברשות המקומית וברשויות התכנון המוסמכות, לרבות מסמכי התכנית החלה על המגרשים על נספחיה, נספחי הבינוי, תיק המידע ברשות המקומית, זכויות בניה, גבולות המגרשים, שטחים גובלים, קווי בנין, מיקום חדרי שנאים, התנאים להוצאת היתר בניה, וכל מידע תכנוני ו/או מידע משפטי ו/או מידע אחר הרלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מלוא התחייבויות המציע על פי מסמכי ותנאי המכרז. מובהר למציע כי אין במידע המוצג במסגרת המכרז משום מצג מחייב מצד הרשות. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות כמפורט לעיל, והוא לא יבוא אל הרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין (לרבות טענת הסתמכות על המידע הנ"ל).

4.1.6. באשר לשטחים מחוץ לתחום שטח התוכנית המיועדים לתכנון עתידי, רמ"י אינה מתחייבת לתכנון כלשהו וכל תכנון ישקל עפ"י שקול דעתה של רמ"י ו/או רשויות

התכנון, הן מבחינת מטרות התכנון והן מבחינת מועד התכנון. לזוכה לא תהיה כל תביעה או טענה כלפי רמ"י או מי מטעמה לגבי התכנון העתידי מטרותיו ומועדיו.

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

4.2. <u>מצב המקרקעין</u>

4.2.1. המגרשים מוקצים במצבם התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). המציע מצהיר כי ראה ובדק את המגרש/ים כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במגרש/ים, המטרדים/ממצאים הקיימים במגרש/ים, לרבות המטרדים/הממצאים ההנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתוכניות החלות על השטח, וכי ישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים, המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא לרשות בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

4.2.2. במגרשים בהם קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה, בתאום עם הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם לכל דין. בכל מקרה שבו תתקבל דרישת תשלום מכל גורם לרבות תשלום בגין פיצוי נופי, הוא יחול על היזם הזוכה. הזוכה מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות כלפי רמ"י ו/או מי מטעמו בגין האמור לעיל.

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

4.2.4. ידוע למציע כי יתכן ומופיעים במפות המדידה שמפורסמות באתר רמ"י מטרדים אשר אינם נמצאים במגרשים בפועל/פונו. באחריות המציע לבדוק את מצבם הנוכחי של המגרשים.

באחריות המציע לברר מה הם המטרדים ו/או המחוברים הקיימים במגרש. המציע מצהיר כי הוא מודע למצבו הנוכחי של המגרש וכי הוא רוכש את המגרש

במצבו הנוכחי. הזוכים מצהירים ומאשרים בזאת, כי לא תהיינה להם תביעות ו/או טענות כלפי רמ"י בגין המטרדים ו/או המחוברים הקיימים במגרש.

4.2.5 המתחמים מוקצים במצבם התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). המציע מצהיר כי ראה את המתחם/מים ואת סביבתם ובדק אותם ואת מצבם מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, והנדסית על כל חלקיהם, ומצא את המתחם/ים מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה, והינו מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למגרשים למתחמים, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.

על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי רמ"י או כל גורם מפתח אחר לרבות הרשות המקומית או משרד הבינוי והשיכון 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.

4.2.6 החל ממועד בחירת המגרש, יהיה הזוכה אחראי על שמירת המגרש למניעת פלישות ותפיסות חדשות ו/או תוספות בניה ו/או גידור חצרות.

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

4.2.7.1 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.

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

4.2.7.3 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.

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

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

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

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

4.2.7.8. כל עבודה שתתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של הזוכה.

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

4.2.8. הזוכה יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי החפירה לרבות חול, אדמה אבן, פסולת וכיו"ב שימצאו בשטח המגרש במועד מסירת המגרש לזוכה או שנוצרו על ידי הזוכה או מי מטעמו כתוצאה מפיתוח המגרשים ו/או במהלך הבנייה, וזאת בהתאם להוראות כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת, כלפי רמ"י ו/או מי מטעמה. ידוע לזוכה כי כל הסעיפים להלן חלים גם על קבלני משנה מטעמו.

רמ"י, לא תגבה מהזוכה תמורה עבור העודפים האמורים, ככל שיהיו.

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

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

5.1. אופן הגשת הצעה דיגיטלית (כללי)

5.1.1. מכרז זה הינו במתכונת של הגשת הצעה באמצעות מערכת מכרזים מקוונת, יש לקרוא בעיון את תנאי המכרז ואופן ההשתתפות ולפעול על פיהם. מציע המגיש את הצעתו נדרש לסרוק את המסמכים הנדרשים להגשת ההצעה, לרבות "טופס אישור הצעה" חתום כנדרש, ולטעון אותם למערכת המכרזים המקוונת.

5.1.2. במכרז זה תוגש ערבות דיגיטלית באמצעות המערכת המקוונת. הערבות תוגש למערכת המכרזים המקוונת באמצעות הזנת מספר הערבות אשר יימסר למגיש ההצעה מהגורם מנפיק הערבות, וזאת עד למועד האחרון להגשת הצעות.

5.1.3. ההשתתפות במכרז דורשת הרשמה מראש באתר "מערך הדיגיטל הלאומי". בתחילת הליך הגשת ההצעה באתר רשות מקרקעי ישראל, יועבר המשתמש באופן אוטומטי למערכת "מערך הדיגיטל הלאומי", שם יידרש לבצע הליך הזדהות. בסיום ההליך יוחזר המשתמש באופן אוטומטי לאתר רשות מקרקעי ישראל לשם הגשת ההצעה.

5.1.4. הגשת ההצעות במכרז תתאפשר לכל המוקדם במהלך 21 ימים טרם המועד האחרון להגשת ההצעות.

5.1.5. 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.

5.1.6. על המציע להקדים ולהגיש ההצעה למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, על מנת להימנע מתקלות טכניות בסמוך למועד האחרון להגשת הצעות. יובהר, לא תתקבל טענה כי בשל תקלה טכנית כלשהי או בשל עיכוב אחר מכל סיבה שהיא, נמנע מהמציע להגיש את הצעתו במועד.

5.1.7. הצעות אשר לא יקלטו במערכת המכרזים המקוונת, מכל סיבה שהיא, עד למועד האחרון להגשת הצעות, לא תתקבלנה.

5.1.8. מובהר בזאת, כי במכרז תשתתפנה רק הצעות אשר במועד האחרון להגשת ההצעות תימצאנה במלואן בתיבת המכרזים המקוונת. מערכת המכרזים המקוונת תינעל באופן אוטומטי במועד האחרון להגשת ההצעות גם אם במועד זה המציע עדיין מחובר למערכת ומצוי בתוכה.

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

5.1.10. במהלך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יידרש המציע להדפיס "טופס אישור הצעה" לחתום עליו ולסרוק את הטופס החתום למערכת המקוונת. יודגש כי הצעה אשר תתקבל ללא טופס אישור הצעה חתום כנדרש תיפסל.

5.1.11. מובהר ,כי גודל כל קובץ שמבקשים לטעון למערכת לא יעלה על נפח של 3 MB. ניתן לצרף קבצים בפורמט "pdf".

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

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

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

5.1.15. **<u>אוכלוסיות וקבוצות הרישום</u>**

5.1.15.1. המכרז בנוי לפי קבוצות רישום כאשר קיים סדר קדימות לפי סיווג הקבוצות. בהגשת ההצעה, בעת הזנת הנתונים למערכת המכרזים המקוונת על המציע להירשם אל קבוצת הרישום אליה ברצונו להשתייך.

5.1.15.2. לדוגמא מציע אשר משתייך לאוכלוסיה אחת בלבד, לדוגמא "בעלי מוגבלויות", וברצונו להירשם לקבוצה באוכלוסייה זו, עליו להירשם במערכת הגשת ההצעות המקוונת לקבוצת "בעלי מוגבלויות" לפי הסיווג המתאים, לדוגמא " מוגבל בניידות לצמיתות, נכות 75% לפחות", ולצרף להצעה את האישורים המתאימים לקבוצה אליה נרשם.

5.1.15.3. מציע המשתייך לשתי אוכלוסיות או יותר (לדוגמא "בעלי מוגבלויות" וגם "חייל מילואים פעיל") עליו לבחור קבוצת רישום אחת בלבד אליה הוא מעוניין להירשם ולצרף להצעה את האישורים המתאימים לאותה קבוצת רישום.

5.1.15.4. תשומת לב כי יתכנו מקרים בהם קבוצה מסויימת תהיה בעלת מספר אפיונים (קרי - תתאים למציע שמשתייך ליותר מאוכלוסיה אחת) לדוגמא קבוצה "חייל מילואים פעיל" + "מומלץ" וכיוב'. על מציע הנרשם לקבוצה עם מספר אפיונים לצרף להצעה את האישורים הרלוונטיים לכל אחד מהאפיונים בקבוצה אליה נרשם.

5.1.15.5. באחריות המציע לבחון היטב את קבוצות הרישום השונות ולבחור קבוצה בעלת אפיונים המתאימים לו, אשר אליה ברצונו להשתייך.

5.1.15.6. במכרז זה מוצעים מגרשים עם היקף יחידות דיור שונה, בהתאם למספרים ולהיקפים המפורטים בחוברת המכרז. בעת הגשת ההצעה, לאחר בחירת קבוצת הרישום אליה המציע מבקש להשתייך, על המציע יהיה לבחור את היקף יחידות הדיור אליו הוא מבקש להגיש הצעה. לתשומת לב המציע, כי לא ניתן לשנות את

הבחירה לאחר המועד האחרון להגשת הצעה, וזאת אף אם יוותרו מגרשים בעלי היקף יחידות דיור שונה מההיקף שבחר המציע באותה הקבוצה.

5.1.15.7. <u>ביטול או תיקון הצעה:</u>

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

5.1.15.9. על המציע אשר הגיש הצעה ומבקש לתקנה, לבצע את הליך ההזדהות באתר מערך הדיגיטל הלאומי באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית. **<u>קרי – על המציע להגיש את ההצעה המתוקנת באמצעות אותה ההזדהות במערך הדיגיטל הלאומי (אותו משתמש), לחלופין ניתן להגיש ביטול להצעה שהוגשה ולאחר מכן את ההצעה החדשה.</u>**

5.1.15.10. מודגש כי כל הצעה אשר תוגש במכרז זה במערכת המכרזים המקוונת **באמצעות אותה ההזדהות במערך הדיגיטל הלאומי (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.

5.1.15.11. כמו כן מודגש כי בעת הגשת ההצעה החדשה/המעדכנת יש לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה, לרבות כל המסמכים הנלווים הנדרשים. **יובהר כי לא תתקבל טענה כי מסמך מסוים צורף להצעה קודמת. באחריות המציע בלבד לוודא כי צירף להצעה המתוקנת את מלוא המסמכים הרלוונטיים.**

5.1.15.12. מציע אשר הזדהה במערך הדיגיטל הלאומי והגיש הצעה במערכת המכרזים המקוונת, **<u>אינו יכול להגיש הצעה במערכת המכרזים המקוונת עבור אדם אחר באמצעות אותה ההזדהות</u>**, שכן ההצעה האחרונה מעדכנת את קודמתה וההצעה הקודמת שהוגשה לא תידון.

5.1.15.13. מציע אשר יהיה מעוניין לבטל את הצעתו לאחר שהוגשה, יוכל לעשות זאת באמצעות לחיצה על "בטל הצעה", ונדרש להגיש הביטול באמצעות אותה ההזדהות באתר מערך הדיגיטל הלאומי (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.

5.1.16. 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.

5.1.17. על המציעים להתעדכן באתר רמ"י בגין כל שינוי במכרז עד למועד סגירתו. יובהר, עדכונים בדבר המכרז טרם מועד סגירתו יועלו לאתר הרשות בלבד (לא לאזור האישי).

5.1.18. לאחר מועד סגירת המכרז וביצוע ההגרלה יפורסמו תחילה ההצעות הפסולות וההצעות שהוחלט על שינוי סיווגן מתוך ההצעות שנבדקו. לאחר מכן יפורסמו ההצעות הזוכות לפי סדר הקדימות ובמקביל יועלו לאזור האישי הודעה על אי זכייה ושחרור הערבות או לחלופין הודעות בדבר סדר הקדימות והזמנה לבחירת מגרש (להלן: "**הזמנה לבחירת מגרש**").

5.1.19. **<u>לאחר בחירת מגרש, מסמכים רלוונטיים נוספים יועלו לאזור האישי להמשך הליכי מימוש הזכייה, או ישלחו באמצעות הדואר בהתאם לפרטים שצויינו בהצעה, או ימסרו במסירה אישית, והכל בהתאם לשיקול דעת הרשות. המציע לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי הרשות בקשר לאופן מסירת המסמכים.</u>**

5.1.20. באחריות המציעים להתעדכן באתר האינטרנט של הרשות ובאזור 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.

5.2. **<u>רשימת המסמכים שיש לצרף לטופס ההצעה</u>**

5.2.1. רשאי להשתתף אך ורק מי שעומד בתנאי המכרז וצירף להצעתו את כל המסמכים הנדרשים כמפורט להלן:

שם המסמך	הערות	נספח
***טופס אישור ההצעה להשתתפות במכרז**	חתום ע"י המציע/ים	יופק ממערכת המכרזים המקוונת ייחתם על ידי המציע ויצורף חתום

מכרז מספר צפ/415/2025

		למערכת המכרזים המקוונת
***תעודת זהות**	צילום תעודת זהות + ספח, עבור **כל אחד מהמציעים** החתומים על טופס ההצעה	
***אישור תושבות מקום/תמצית רישום מורחבת של משרד הפנים**	על כל המציעים להגיש אישורים עבור "בן מקום" כהגדרתו לעיל	נספח יא' /נספח יב' על אישור התושבות להיות חתום על ידי **מורשי החתימה ברשות המקומית**
*** אישור חסר דירה**	**על כל המציעים להגיש אישור חסר דירה בתוקף של פונה חסר דיור.** **ניתן להנפיק אישור חסר דירה על ידי אחת החברות המוסמכות מטעם המשרד כמפורט באתר משרד הבינוי והשיכון כתובת: www.moch.gov.il בנוסח המצ"ב כנספח ח'. ידוע למציע כי ניתן להגיש בקשה לקבלת אישור חסר דירה גם דרך אתר האינטרנט של המשרד בכתובת https://www.gov.il/he/service/certificate-of-homelessness.** לתשומת לב החברות הפועלות מטעם משרד הבינוי והשיכון מנפיקות אישורי חסר דירה מסוגים שונים. יובהר ויודגש כי על המציעים לקבל ולצרף להצעתם אישור חסר דירה לעניין מכרזי הרשמה והגרלה ברשות מקרקעי ישראל בלבד **<u>מובהר כי ידועים בציבור/זוג העומד להינשא יוכלו להירשם כמשפחה חסרת דיור רק במידה וירשמו שניהם וימציאו אישור חסר דירה אחד משותף בתוקף</u>**	נספח ח' נוסח אישור חסר דירה
***תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים**	על כל המציעים, לצרף את התצהיר כשהוא חתום על ידיהם ומאומת ע"י עורך דין	נספח ז'1
המלצת משהב"ט	למומלצים בלבד	נספח יג'
אישור ראש אכ"א	מי ששרת כלוחם או כתומך לחימה וראש אגף כוח אדם בצה"ל קבע כי הוא שוחרר מחמת פציעה שאירעה במהלך אימון או פעילות מבצעית.	
תצהיר ידועים בציבור	פס"ד הצהרתי מבית משפט או תצהיר חתום על ידי המציעים ומאומת על ידי עו"ד	נספח ז'6

תצהיר לבעלי מוגבלויות + אישורי נכות	**לבעלי מוגבלויות בלבד** נספח ז'3 - תצהיר כי לא קיבלו בעבר מגרש עקב נכותם וכי המגרש נשוא המכרז ישמש לצורך בניה למגורי המציע + נספחים ו'1-ו'6 - אישורי נכות כמפורט בתנאי המכרז	נספח ו'1-6 ונספח ז'3
בעל מוגבלויות קטין או חוסה	להצעה עבור בעל מוגבלויות קטין או חוסה יצורף בנוסף לאישור נכות תצהיר אפוטרופוס בנוסח המצורף כנספח ז'4 לחוברת המכרז + צו מינוי אפוטרופסות ואישור לחתימה על הסכם חכירה מביהמ"ש (יומצאו תוך 6 חודשים מיום אישור ועדת המכרזים).	נספח ו'1-6 ונספח ז'4
אישור מהרבנות או בית הדין השרעי	זוג העומד להינשא ונרשם ברבנות או בבית הדין השרעי לנישואין במשך ה- 3 חודשים אשר קדמו למועד האחרון להגשת הצעות למכרז זה	
*** תצהיר אי קבלת סבסוד הוצאות פיתוח עבור מגרש**	על כל המציעים לצרף את התצהיר כשהוא חתום על ידיהם ומאומת ע"י עורך דין	נספח ז'2
אישורים על שרות מילואים פעיל + תצהיר	לחייל מילואים פעילים/לוחמים - בהתאם לחלופות הקבועות בהגדרה "חייל מילואים פעיל"	נספח ז'5 ונספח ט'
אישור סיכום ימי שירות מילואים פעיל מזכה	לחייל מילואים פעיל לוחם בנוסף לאישור חייל מילואים פעיל	נספח י' בצירוף נספח ז'5 ונספח ט'

- **על כל המציעים לצרף את המסמכים המסומנים בכוכבית, שאר המסמכים יצורפו לפי עניין.**
- כלל התצהירים יוגשו חתומים ע"י המציעים ומאומתים כדין על ידי עו"ד.

5.2.2. הצעה תוגש בהתאם לכללי המכרז ותנאיו ותכלול, את ההצעה שהוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת ואשר אליה מצורף ,בין היתר, "טופס אישור הצעה" חתום על ידי כלל המציעים. מודגש כי הצעה שתוגש ללא טופס אישור הצעה חתום כנדרש תפסל.

5.2.3. ההצעה תכלול את המפורט להלן:

5.2.3.1. טופס אישור ההצעה חתום על ידי כל אחד מיחידי המציע.

5.2.3.2. ערבות דיגיטלית בהתאם למפורט בסעיף 11.

5.2.3.3. תעודת זהות, כולל הספח המצורף לתעודת הזהות, של כל אחד מיחידי המציע.

5.2.3.4. יפוי כוח ככל וההצעה מוגשת באמצעות מיופה כוח בהתאם לסעיף 5.4.

5.2.3.5. אישורים ותצהירים לצורך עמידה בתנאי הסף של "בעל מוגבלויות" או "חייל מילואים פעיל" ו/או "חייל מילואים לוחם" ו/או "בן מקום" , "מומלצים", "חסר דיור" כהגדרתם לעיל.

5.2.3.6. מסמכים אשר נדרש לצרפם לפי העניין כמתחייב מתנאי המכרז.

5.2.4. 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.

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

5.2.6. המציע ימלא במערכת המכרזים המקוונת את כל הנדרש ע"פ תנאי המכרז, לרבות צירוף המסמכים הרלוונטיים לפי העניין. באחריות המציע/ים לוודא כי כל המסמכים הנדרשים בהתאם לתנאי המכרז צורפו להצעה, ניתן להסתייע בטבלה לעיל המרכזת את מסמכי המכרז הנדרשים (בכפוף וכמפורט בתנאי המכרז). המציע יצרף להצעתו באמצעות סריקה את העתק האישור המקורי. המציע מתחייב להשאיר בחזקתו את האישור המקורי או העתק "נאמן למקור" מאושר על ידי עורך- דין ולהמציאו עם דרישה ראשונה.

5.2.7. ידוע ומוסכם על המציע כי צירוף כל המסמכים כנדרש הוא תנאי בסיסי להשתתפותו במכרז. אי צירוף מסמך שאינו בהתאמה מלאה לדרישת המכרז, עשוי לגרום לפסילת הצעתו, והוא לא יוכל לבוא בטענה ו/או תביעה כלשהי בענין זה כלפי רמ"י.

5.2.8. בני זוג - יובהר כי על אף שבני זוג שמגישים הצעה יחד יחשבו כמציע אחד, בעת הגשת ההצעה כל אחד מבני הזוג ירשם בטופס ההצעה כמציע בנפרד, יש לצרף להצעה צילום תעודות זהות של שני בני הזוג וכן תצהירים חתומים ע"י כל אחד מבני הזוג, או לחילופין תצהיר אחד במשותף חתום ע"י שני בני הזוג.

5.2.9. למען הסר ספק בני זוג אינם רשאים להגיש הצעות בנפרד למכרז זה, בני זוג אשר יגישו יותר מהצעה אחת להשתתפות בהגרלה בין אם כיחידים ובין אם במשותף יראה רמ"י את כל הצעותיהם להשתתפות כפסולות.

5.2.10. יובהר כי על הנרשמים המבקשים להשתייך לקבוצת הרישום של משפחות להירשם יחד (חובה על שני בני הזוג להירשם ולחתום על שני תצהירים, לפי העניין לרבות טופס ההצעה וכל הנדרש לרישום כמשפחה מחוסרת דיור).

מובהר כי ידועים בציבור/ זוג העומד להינשא יוכלו להירשם כמשפחה חסרת דיור רק במידה וירשמו שניהם וימציאו אישור חסר דירה תקף משותף. לחילופין, יוכלו להמציא אישור חסר דירה נפרד לכל אחד מהם ולחתום על שני תצהירים. יודגש כי במידה ושני בני הזוג חתומים על הצעה יש לצרף להצעה צילום תעודות זהות של שני בני הזוג וכן תצהירים חתומים ע"י כל אחד מבני הזוג.

5.2.11. קטין או חוסה –יוכל להשתתף בהגרלה רק אם הינו בעל מוגבלויות בהתאם לתנאים המפורטים במכרז. יובהר כי לעניין בעל מוגבלויות קטין או חוסה ההצעה תוגש על שמם, אך כל התצהירים שיצורפו להצעה יחתמו ע"י האפוטרופוס ויצוין על גבי התצהיר באופן מפורש כי התצהיר ניתן בשם הקטין או החוסה תוך ציון שמו ות.ז של הקטין וכן שמו ות.ז. של האפוטרופוס.

5.3. <u>הגשת הצעה משותפת:</u>

5.3.1. ככל ותנאי המכרז מאפשרים הגשת הצעה משותפת, הצעה למכרז יכול שתוגש כהצעה משותפת למספר יחידים (להלן: "**הצעה משותפת**"). בהצעה משותפת, יחתמו מסמכי המכרז בהתאם להוראות המכרז, על ידי כל אחד מיחידי המציע בהצעה המשותפת. בכל מקרה השותפות תהיה בחלקים בלתי מסוימים (מושע).

5.3.2. הוגשה הצעה על ידי מספר יחידים, ההתקשרות עם כל יחידי המציע תהיה בחלקים שווים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחידי המציע. עוד יובהר, כי בכל מקרה בני זוג יחשבו כמציע אחד.

5.3.3. הוגשה הצעה משותפת, תיעשה ההתקשרות עם כל יחידי המציע במשותף והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית. בכל מקרה, ישולמו התשלומים במלואם בשובר אחד, ללא פיצול שוברי התשלום.

5.3.4. בכל מקרה לא תתאפשר הגשת הצעה למספר מציעים הגבוה ממספר יחידות הדיור.

5.3.5. ידוע למציע כי במידה וביטל אחד מהשותפים למגרש את ההשתתפות, תבוטל הצעתו של השותף/ים האחר/ים במגרש. כן ידוע למציע כי אם אחד מהשותפים לא יממש את הזכייה במגרש, תבוטל הזכייה במגרש והשותף השני לא יבוא לרמ"י בכל טענה או דרישה בעניין ביטול הזכייה.

5.3.6. למען הסר כל ספק יובהר כי אי עמידת אחד מהשותפים בתנאי המכרז תביא לפסילת ההצעה כולה, כמו כן ביטול זכייתו של אחד השותפים במגרש בדיעבד מסיבה כלשהי תביא לביטול זכיית כל השותפים עמו במגרש.

5.3.7. ידוע גם למציע שאם תתבטל הזכייה במגרש נוכח התנהלותו של אחד השותפים, רשאית רמ"י לחלט את הערבות כולה, או חלקה, בכפוף לפרק 13 לחוברת המכרז.

5.3.8. ידוע למציעים כי ייחתם עמם חוזה חכירה אחד לכל היחידות באופן שיחייב את הזוכים ביחד ולחוד.

5.3.9. זכויות החכירה במגרש יירשמו לפי מתכונת של דירה בבית משותף.

5.4. <u>הגשת הצעה באמצעות יפוי כח</u>

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

5.4.2. 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.

5.4.3. בכל מקרה יפוי הכח לא יהיה מותנה בתנאי כלשהו, ולא יתייחס למגרש מסוים.

5.5. <u>המועד האחרון להגשת ההצעה ותוקף ההצעה</u>

5.5.1. המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הינו בתאריך 23/02/2026 עד שעה 12:00 בצהרים (להלן: "מועד אחרון להגשת הצעות"). עד למועד זה על המציע לסיים את הליך הגשת ההצעה באמצעות המערכת המקוונת לרבות טופס אישור ההצעה חתום כנדרש, וכן מסמכים נוספים הנדרשים בהתאם לעניין, לרבות הערבות הבנקאית כנדרש.

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

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

5.5.4. המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות. ההצעה הינה הצעה סופית ובלתי מותנית.

5.5.5. מציע אשר שלח באמצעות מערכת המכרזים המקוונת הודעה בדבר ביטול הצעתו לפני המועד האחרון להגשת הצעות (להלן: "הודעת ביטול") ו/או הגיש הצעה מתוקנת המבטלת את הצעתו הקודמת במכרז (להלן ובהתאמה: "הצעה מתוקנת" ו-"הצעה קודמת"), יראו את ההצעה הקודמת כבטלה. מובהר כי בכל מקרה שבו לא תמצא הודעת ביטול ו/או הצעה מתוקנת בתיבת המכרזים המקוונת במועד האחרון להגשת ההצעות, ההצעה הקיימת בתיבה תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל.

6. <u>מיון וסיווג המציעים, וההגרלה ביניהם, יהיו באופן הבא:</u>

6.1. כלל המציעים ימויינו ויסווגו לקבוצות האמורות בסעיף זה, עפ"י השתייכותם, בהתאם לבקשתם כפי שסימנו בטופס ההצעה המקוונת להשתתפות בהגרלה ולאישורים ולמסמכים שצורפו לטופס ההצעה כנדרש בתנאי המכרז.

6.2. למען הסר ספק מובהר כי מציע אשר נרשם לקבוצה מסויימת לא יהיה רשאי לחזור אל הרשות ולבקש לשייכו לקבוצת רישום אחרת אחרי סגירת תיבת המכרז המקוונת. וועדת המכרזים רשאית, אך לא חייבת, לשייך מציע לקבוצת רישום אחרת מזו שסימן בהצעתו, בהתאם למסמכים שצורפו להצעתו, והכל על פי שיקול דעת ועדת המכרזים.

6.3. אופן ביצוע ההגרלה יעשה בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 7 שלהלן.

6.4. <u>להלן סדר הקדימות בין אוכלוסיות הרישום השונות</u>

6.4.1. בעלי מוגבלויות - 6 מגרשים לבניית 4 יחידות דיור.

6.4.2. חיילי מילואים פעילים לוחמים - 24 מגרשים לבניית 4 יחידות דיור ו-28 מגרשים לבניית 6 יחידות דיור

6.4.3. חיילי מילואים פעילים- ככל שיוותרו מגרשים מאוכלוסיית חיילי מילואים פעילים לוחמים

6.4.4. מומלצי כוחות הביטחון (בעבר ובהווה) - ככל שיוותרו מגרשים מאוכלוסיית חיילי מילואים פעילים ועד 85% מכלל המגרשים שיוותרו

6.4.5. בני מקום חסרי דיור (כלל הציבור) - יתרת המגרשים שיוותרו מהאוכלוסיות שצויינו לעיל.

6.5. להלן פירוט הזכאים להשתתף בכל אחת מהאוכלוסיות וסדר הקדימות בכל אחת מהן.

6.5.1. <u>אוכלוסיית בעלי מוגבלויות (בני מקום חסרי דיור)</u>

סדר קדימות: סדר הקדימות של הקבוצות לבחירת מגרשים באוכלוסיית בעלי מוגבלויות יהיה עפ"י הסדר שלהלן:

<u>טבלת סדר קדימות הקבוצות לאוכלוסיית בעלי מוגבלויות (בני מקום חסרי דיור)</u>		
קבוצה	**מאפייני הקבוצה**	**פירוט**
קבוצה 1	נכה צה"ל/נפגע פעולות איבה, נכות 100+ (מיוחדת), בן מקום, משפחה חסרת דיור	**פירוט לגבי קבוצות 1-2** ○ נכה צה"ל קשה במיוחד בדרגת נכות 100%+ (מיוחדת) על פי אישור ובחתימת אגף השיקום במשרד הביטחון בנוסח המצ"ב <u>כנספח ו'1</u> לחוברת המכרז. ○ נפגע פעולות איבה כמשמעו בחוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, תש"ל-1970, בדרגת נכות 100%+ (מיוחדת), על פי אישור ובחתימת המוסד לביטוח לאומי בנוסח המצ"ב <u>כנספח ו'3</u> לחוברת המכרז.
קבוצה 2	נכה צה"ל/נפגע פעולות איבה, נכות 100+ (מיוחדת), בן מקום, יחיד חסר דיור	

		○ חסר דיור כהגדרתו לעיל, שצירף אישור חסר דירה בנוסח המצ"ב כנספח ח', ותצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים המצ"ב כנספח ז'1. • בן מקום, כהגדרתו לעיל אשר צירף להצעתו אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים. דוגמא לאישור תושבות מצ"ב כנספח יא', דוגמא לתמצית רישום מצ"ב כנספח יב.' יובהר, כי אם רק אחד מבני הזוג עונה על הגדרת בן מקום, הרי שבן הזוג שאינו בן מקום לא יוכל להגיש הצעה בלי בן/בת הזוג שעונה על הגדרת בן מקום.
קבוצה 3	נכה צהל/נפגע פעולות איבה, נכות קשה, בן מקום, משפחה חסרת דיור.	**פירוט לגבי קבוצות 3-4**
קבוצה 4	נכה צהל/נפגע פעולות איבה, נכות קשה, בן מקום, יחיד חסר דיור	• נכה צה"ל קשה על פי אישור אגף השיקום במשרד הביטחון בנוסח המצ"ב כנספח ו'2 לחוברת המכרז. • נפגעי פעולות איבה כמשמעו בחוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, תש"ל-1970, בדרגת נכות קשה, על פי אישור ובחתימת המוסד לביטוח לאומי בנוסח המצ"ב כנספח ו'4 לחוברת המכרז. • חסר דיור כהגדרתו לעיל, שצירף אישור חסר דירה בנוסח המצ"ב כנספח ח', ותצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים המצ"ב כנספח ז'1. • בן מקום, כהגדרתו לעיל אשר צירף להצעתו אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים. דוגמא לאישור תושבות מצ"ב כנספח יא', דוגמא לתמצית רישום מצ"ב כנספח יב.' יובהר, כי אם רק אחד מבני הזוג עונה על הגדרת בן מקום, הרי שבן הזוג שאינו בן מקום לא יוכל להגיש הצעה בלי בן/בת הזוג שעונה על הגדרת בן מקום.

מכרז מספר צפ/415/2025

<table>
<tr><td>קבוצה 5</td><td>מוגבל בניידות לצמיתות, נכות 75% לפחות, בן מקום, משפחה חסרת דיור</td><td rowspan="2">פירוט לגבי קבוצות 5-6
• נכה בדרגת נכות של 75% לפחות עקב מוגבלות בניידות לצמיתות, על פי אישור המוסד לביטוח לאומי ובחתימה בנוסח המצ"ב כנספח ו'5 לחוברת המכרז.

• חסר דיור כהגדרתו לעיל, שצירף אישור חסר דירה בנוסח המצ"ב כנספח ח', ותצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים המצ"ב כנספח ז'1'.
• בן מקום, כהגדרתו לעיל אשר צירף להצעתו אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים. דוגמא לאישור תושבות מצ"ב כנספח יא', דוגמא לתמצית רישום מצ"ב כנספח יב.'

יובהר, כי אם רק אחד מבני הזוג עונה על הגדרת בן מקום, הרי שבן הזוג שאינו בן מקום לא יוכל להגיש הצעה בלי בן/בת הזוג שעונה על הגדרת בן מקום.</td></tr>
<tr><td>קבוצה 6</td><td>מוגבל בניידות לצמיתות, נכות 75% לפחות, בן מקום, יחיד חסר דיור</td></tr>
<tr><td>קבוצה 7</td><td>עיוור 100% לצמיתות, בן מקום, משפחה חסרת דיור</td><td rowspan="2">פירוט לגבי קבוצות 7-8:
• נכה עיוור בדרגת נכות רפואית לצמיתות של 100% עפ"י אישור משרד הרווחה ובחתימתו ובצירוף צילום "תעודת עיוור/לקוי ראיה" בנוסח המצורף כנספח ו'6 לחוברת המכרז.

• חסר דיור כהגדרתו לעיל, שצירף אישור חסר דירה בנוסח המצ"ב כנספח ח', ותצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים המצ"ב כנספח ז'1'.
• בן מקום, כהגדרתו לעיל אשר צירף להצעתו אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים. דוגמא לאישור תושבות מצ"ב כנספח יא', דוגמא לתמצית רישום מצ"ב כנספח יב.'

יובהר, כי אם רק אחד מבני הזוג עונה על הגדרת בן מקום, הרי שבן הזוג שאינו בן מקום לא יוכל להגיש הצעה בלי בן/בת הזוג שעונה על הגדרת בן מקום.</td></tr>
<tr><td>קבוצה 8</td><td>עיוור 100% לצמיתות, בן מקום, יחיד חסר דיור</td></tr>
</table>

קבוצה 9	קטין מוגבל בניידות לצמיתות 75% לפחות או קטין עיוור 100% לצמיתות, בן מקום.	**פירוט לגבי קבוצה 9** • להצעה עבור נכה קטין יצורף תצהיר אפוטרופוס נכה קטין בנוסח המצורף כנספח ז'4 לחוברת המכרז. • צו מינוי אפוטרופסות ואישור לחתימה על הסכם חכירה מביהמ"ש יומצאו תוך 6 חודשים מיום אישור ועדת המכרזים. • בעל מוגבלויות קטין לא תחול עליו הגבלת גיל הקבועה בחוברת המכרז. בתנאי שהסכם חכירה עם נכה קטין ייחתם ע"י אפוטרופוסיו בשמו לאחר קבלת אישור בית המשפט. במקרה זה ימולאו כל תנאי המכרז, לרבות התשלום בגין הקרקע וכל תשלום אחר הנדרש ע"י המכרז, היה ולא יומצא לרמ"י אישור בית המשפט המוסמך תוך 6 חודשים מיום אישור ועדת המכרזים, תבוטל הזכייה ויוחזרו הכספים, למעט הפקדון שרמ"י רשאית לחלט בכפוף לסעיף 13 לתנאי המכרז. • בעל מוגבלות קטין יוכל להיכלל באוכלוסיית "בעלי מוגבלויות", להשתתף בהגרלה ובבחירת מגרש מבלי שיידרש להיות חסר דיור, וזאת בעדיפות האחרונה לבחירת מגרש באוכלוסייה זו. • בן מקום, כהגדרתו לעיל אשר צירף להצעתו אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים. דוגמא לאישור תושבות מצ"ב כנספח יא', דוגמא לתמצית רישום מצ"ב כנספח יב.' יובהר, כי אם רק אחד מבני הזוג עונה על הגדרת בן מקום, הרי שבן הזוג שאינו בן מקום לא יוכל להגיש הצעה בלי בן/בת הזוג שעונה על הגדרת בן מקום.
אם יוותרו מגרשים מאוכלוסייה זו הם יוגרלו באוכלוסיית "חיילי מילואים פעילים לוחמים".		

6.5.1.1. מובהר בזאת כי לא יתקבל כל אישור אחר באשר לסוג ודרגת הזכאות הנדרשים מלבד נוסח האישורים הנדרש כמפורט לעיל. מציע אשר לא יצרף אישור נכות כנדרש, הצעתו תפסל.

6.5.1.2. המציע יצרף להצעתו תצהיר חתום ומאומת כדין בנוסח המצ"ב כנספח ז'3 המאשר כי לא קיבל בעבר מגרש עקב נכותו וכי המגרש נשוא המכרז ישמש לצורך בניה למגורי המציע.

6.5.1.3. כל המציעים מאוכלוסיה א' – בעלי מוגבלויות כמפורט בקבוצות 1-9 שלהלן, יישארו בקדימות שלהם, גם אם יירשמו כמציעים במשותף עם מציע שמשתייך לאוכלוסיה בעלות קדימות נמוכה יותר. במקרה כזה, המציע הנוסף, שאינו מאוכלוסיה א', יהנה מקדימות כשל מציע מאוכלוסיה א'.

6.5.2. אוכלוסיית חיילי מילואים פעילים לוחמים (בני מקום חסרי דיור)

סדר קדימות: סדר הקדימות של הקבוצות לבחירת מגרשים באוכלוסייה זו יהיה עפ"י הסדר שלהלן:

טבלת סדר קדימות הקבוצות לאוכלוסיית חיילי מילואים פעילים לוחמים (בני מקום חסרי דיור)

קבוצה	מאפייני הקבוצה	פירוט
קבוצה 1	חייל מילואים פעיל לוחם, בן מקום, משפחה חסרת דיור	**פירוט לגבי קבוצות 1-2:** • חייל מילואים פעיל לוחם כהגדרתו לעיל, אשר המציא תצהיר חיילי מילואים ואישור משרת מילואים פעיל בהתאם לחלופות בהגדרת חייל מילואים פעיל. • ובנוסף חייל מילואים לוחם אשר המציא אישור סיכום ימי שירות מילואים פעיל מזכה מצה"ל על השתייכות למערך הלוחם בנוסח המצ"ב כנספח י'. • חסר דיור כהגדרתו לעיל, שצירף אישור חסר דירה בנוסח המצ"ב כנספח ח', ותצהיר בדבר היעדר זכויות
קבוצה 2	חייל מילואים פעיל לוחם, בן מקום, יחיד חסר דיור	

		בקרקע המיועדת למגורים המצ"ב כנספח ז'1.' • בן מקום, כהגדרתו לעיל אשר צירף להצעתו אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים. דוגמא לאישור תושבות מצ"ב כנספח יא', דוגמא לתמצית רישום מצ"ב כנספח יב.' יובהר, כי אם רק אחד מבני הזוג עונה על הגדרת בן מקום, הרי שבן הזוג שאינו בן מקום לא יוכל להגיש הצעה בלי בן/בת הזוג שעונה על הגדרת בן מקום .
אם יוותרו מגרשים מאוכלוסייה זו הם יוגרלו באוכלוסייה "חיילי מילואים פעילים".		

6.5.3. אוכלוסיית חיילי מילואים פעילים (בני מקום חסרי דיור) - במידה ויוותרו מגרשים מקבוצת חיילי המילואים פעילים לוחמים

סדר קדימות: סדר הקדימות של הקבוצות לבחירת מגרשים באוכלוסיית חיילי המילואים הפעילים יהיה עפ"י הסדר שלהלן:

טבלת סדר קדימות הקבוצות לאוכלוסיית חיילי מילואים פעילים (בני מקום חסרי דיור)

קבוצה	מאפייני הקבוצה	פירוט
קבוצה 1	חייל מילואים פעיל, בן מקום, משפחה חסרת דיור	**פירוט לגבי קבוצות 2-1:** • חייל מילואים פעיל כהגדרתו לעיל, אשר המציא תצהיר חיילי מילואים ואישור משרת מילואים פעיל בהתאם לחלופות בהגדרת חייל מילואים פעיל. • חסר דיור כהגדרתו לעיל, שצירף אישור חסר דירה בנוסח המצ"ב כנספח ח', ותצהיר בדבר היעדר זכויות
קבוצה 2	חייל מילואים פעיל, בן מקום, יחיד חסר דיור	

		בקרקע המיועדת למגורים המצ"ב כנספח ז'1'. • בן מקום, כהגדרתו לעיל אשר צירף להצעתו אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים. דוגמא לאישור תושבות מצ"ב כנספח יא', דוגמא לתמצית רישום מצ"ב כנספח יב.' יובהר, כי אם רק אחד מבני הזוג עונה על הגדרת בן מקום, הרי שבן הזוג שאינו בן מקום לא יוכל להגיש הצעה בלי בן/בת הזוג שעונה על הגדרת בן מקום.
אם יוותרו מגרשים מאוכלוסייה זו הם יוגרלו באוכלוסיית מומלצי כוחות הביטחון		

6.5.3.1. חיילי מילואים שהינם גם מומלצי כוחות הביטחון (כהגדרתם במכרז זה), יוכלו לבחור אם ברצונם להשתייך לאוכלוסיית חיילי מילואים פעילים או לאוכלוסיית מומלצי כוחות הביטחון. חייל מילואים העונה על הגדרת מומלץ אשר בחר ליהנות מקדימות של אוכלוסיית חיילי המילואים יקבל את ההטבה של מומלץ לעניין מספר המציעים המינימלי הנדרש.

6.5.3.2. על חייל מילואים שהינו מומלץ לצרף להצעתו את מלוא המסמכים הנדרשים עבור שתי האוכלוסיות.

6.5.4. אוכלוסיית מומלצי כוחות הביטחון (בני מקום חסרי דיור)

סדר קדימות: סדר הקדימות של הקבוצות לבחירת מגרשים באוכלוסיית מומלצי כוחות הביטחון יהיה עפ"י הסדר שלהלן:

טבלת סדר קדימות הקבוצות לאוכלוסיית מומלצי כוחות הביטחון (בני מקום חסרי דיור)		
קבוצה	**מאפייני הקבוצה**	**פירוט**
קבוצה 1	מומלץ, בן מקום, משפחה חסרת דיור	**פירוט לגבי קבוצות 1-2:** • מומלץ כהגדרתו לעיל אשר צירף להצעתו את המלצת משרד הביטחון בתוקף (או אחד מהגופים המוגדרים כ"כוחות הביטחון").
קבוצה 2	מומלץ, בן מקום, יחיד חסר דיור	

		• יובהר כי במגרשים שבהם ניתן לבנות יותר מיחידת דיור אחת, תינתן קדימות למספר מומלצים שירשמו במשותף. קרי, ככל שמספר המומלצים שנרשמו במשותף יהא גבוה יותר (עד למספר יחידות הדיור במגרש) תינתן עדיפות בהגרלה לאותה הצעה (וזאת אף אם ההצעה הוגשה על ידי מספר גבוה יותר של מציעים שאינם מומלצים). • חסר דיור כהגדרתו לעיל, שצירף אישור חסר דירה בנוסח המצ"ב כנספח ח', ותצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים המצ"ב כנספח ז'1'. • בן מקום, כהגדרתו לעיל אשר צירף להצעתו אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים. דוגמא לאישור תושבות מצ"ב כנספח יא', דוגמא לתמצית רישום מצ"ב כנספח יב.' יובהר, כי אם רק אחד מבני הזוג עונה על הגדרת בן מקום, הרי שבן הזוג שאינו בן מקום לא יוכל להגיש הצעה בלי בן/בת הזוג שעונה על הגדרת בן מקום.
אם יוותרו מגרשים מאוכלוסייה זו הם יוגרלו באוכלוסיית בני מקום חסרי דיור (כלל הציבור)		

6.5.5. אוכלוסיית בני מקום חסרי דיור (כלל הציבור)

מציע אשר לא נמנה על אחת מהאוכלוסיות המפורטות לעיל.

6.5.6. יודגש כי לא יוקצו מגרשים לאוכלוסיית בני מקום חסרי דיור (כלל הציבור)- ומציעים שיירשמו לאוכלוסייה זו יגרילו מגרש ככל שיוותרו מגרשים מאוכלוסיית

חיילי מילואים פעילים ועד 15% מכלל המגרשים שיוותרו וככל שיוותרו מגרשים מאוכלוסיות "מומלצי כוחות הבטחון".

סדר קדימות: סדר הקדימות של הקבוצות לבחירת מגרשים באוכלוסיית בני המקום חסר דיור (כלל הציבור) יהיה עפ"י הסדר שלהלן:

טבלת סדר קדימות הקבוצות לאוכלוסיית בני מקום חסרי דיור (כלל הציבור)		
קבוצה	**מאפייני הקבוצה**	**פירוט**
קבוצה 1	בן מקום, משפחה חסרת דיור	**פירוט לגבי קבוצות 2-1:** • בן מקום, כהגדרתו לעיל אשר צירף להצעתו אישור הרשות המקומית או תמצית רישום **מורחבת** ממשרד הפנים. דוגמא לאישור תושבות מצ"ב כנספח יא', דוגמא לתמצית רישום מצ"ב כנספח יב'. • יובהר, כי אם רק אחד מבני הזוג עונה על הגדרת בן מקום, הרי שבן הזוג שאינו בן מקום לא יוכל להגיש הצעה בלי בן/בת הזוג שעונה על הגדרת בן מקום. • חסר דיור כהגדרתו לעיל, שצירף אישור חסר דירה בנוסח המצ"ב כנספח ח', ותצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים המצ"ב כנספח ז'1'.
קבוצה 2	בן מקום, יחיד חסר דיור.	
אם יוותרו מגרשים מאוכלוסיית בני מקום חסרי דיור (כלל הציבור)- **ישווקו מחדש בהתאם לנהלי רמ"י.**		

6.5.7. במקרה בו תנאי המכרז מאפשרים הגשת הצעות במשותף, ידוע לנרשמים כי ככל והמציעים אינם משתייכים לאותה קבוצה ו/או לאותה אוכלוסייה, הם ישויכו לקבוצה בסדר הקדימות הנמוך מבין השתיים (לדוגמא: משפחה חסרת דיור ויחיד חסר דיור אשר מציעים במשותף ישויכו לקבוצת יחיד חסר דיור. דוגמא נוספת:

מציע המשתייך לאוכלוסיית חיילי מילואים לוחם ומציע המשתייך לאוכלוסיית חייל מילואים פעיל ישויכו לקבוצת חייל מילואים פעיל).

6.5.8. על אף האמור, בעל מוגבלויות שהגיש הצעה יחד עם אחר שהינו בעל מוגבלות המשתייך לקבוצה בקדימות נמוכה יותר או שהגיש הצעה עם אחר שאינו בעל מוגבלויות (במקרה בו תנאי המכרז מאפשרים הגשת הצעה במשותף), הצעתם תשויך לאוכלוסייה ולקבוצה בסדר הקדימות הגבוה מבין השתיים.

6.5.9. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.5.7 לעיל, יובהר כי ככל שמספר המציעים שנרשמו במשותף יהא גבוה יותר תינתן עדיפות לאותה ההצעה על פני הצעות עם פחות מציעים באותה קבוצה, בכל מקרה לא תינתן עדיפות למספר מציעים הגבוה ממספר היחידות.

6.6. יודגש, כי על כל מציע לשקול את כדאיות הרישום לאוכלוסייה זו או אחרת, והוא לא יוכל לבוא בכל טענה ו/או דרישה כלפי הרשות בעניין זה. כך לדוגמא, בעל מוגבלויות נכי צה"ל שעומד בקריטריונים של אוכלוסיית "חייל מילואים פעיל לוחם" יבחן את כדאיות הרישום למי מהאוכלוסיות.

6.7. במקרה של יתרות מגרשים תפעל הרשות כדלהלן:

6.7.1. סדר בחירת המגרשים יהיה בהתאם לסדר הקדימות כמפורט לעיל.

6.7.2. ככל שיוותרו מגרשים מאוכלוסיית בעלי מוגבלויות – יועברו מגרשים אלו למגרשים שיוגרלו באוכלוסיית חייל מילואים פעיל לוחם ככל שיוותרו מגרשים מאוכלוסיית חייל מילואים פעיל לוחם – יועברו מגרשים אלו למגרשים שיוגרלו באוכלוסיית חייל מילואים פעיל.

6.7.3. ככל שיוותרו מגרשים מאוכלוסיית חיילי מילואים פעילים – יועברו עד 85% ממגרשים אלו כאמור למגרשים שיוגרלו באוכלוסיית מומלצי כוחות הבטחון כמפורט בסעיף 6.4

6.7.4. ככל שיוותרו מגרשים מאוכלוסיית מומלצי כוחות הבטחון – יועברו מגרשים אלו למגרשים שיוגרלו באוכלוסיית בני מקום חסרי דיור (כלל הציבור)

6.7.5. ככל שיוותרו מגרשים מאוכלוסיית בני מקום חסרי דיור (כלל הציבור)- ישווקו מחדש בהתאם לנהלי רמ"י.

7. <u>הגרלה ואופן בחירת המגרשים:</u>

7.1. ההגרלה

ההגרלה תיערך בצורה ממוחשבת. קודם לבדיקת ההצעות, מיונן וסיווגן, תתבצע ההגרלה הממוחשבת וכל ההצעות שהשתתפו במכרז תקבלנה מספר קדימות סידורי.

לאחר ביצוע ההגרלה, יובאו ההצעות העולות בגורל, לפי סדר קדימותן בכל אוכלוסייה, לדיון בפני ועדת המכרזים המרחבית לבדיקת תקינותן, וזאת עד להגעה למספר הצעות כשרות ותקינות בהתאם למספר המגרשים המשווקים בלבד. הצעות פסולות יוחלפו בהצעות כשרות לפי סדר הקדימות וזאת עד למילוי מכסת ההצעות התקינות לפחות לפי מספר המגרשים המשווקים (ולפי היקף יחידות הדיור במגרש כאשר קיימים מגרשים לבניית מספר יחידות דיור שונה), עבור כל אוכלוסיית רישום, ובתוספת ממתינים (ככל והוגדרו כאלה במכרז).

סיווגה וועדת מכרזים הצעה לקבוצת רישום אחרת בהתאם למסמכים שהומצאו בהגשת ההצעה, מספר הקדימות הסידורי של ההצעה, כפי שנקבע בהגרלה הממוחשבת, יוותר על כנו.

לאחר בדיקת ההצעות, כאמור לעיל, יישלחו מכתבים באמצעות האזור האישי ו/או דוא"ל ו\או בדואר רשום למציעים אשר הצעתם נפסלה או שאינה תקינה ומחייבת שינוי סיווג (שינוי קבוצת רישום) מתוך ההצעות שנבדקו. רשימת ההצעות הפסולות ואלו שעברו שינוי סיווג תפורסם גם באתר הרשות תחת "מסמכי המכרז והודעות". המציעים מתבקשים לעקוב אחר הפרסומים.

7.2. הודעות ועדכונים לאחר המועד האחרון להגשת הצעות

ידוע למציע כי הודעות עדכון ו/או הבהרות בקשר למכרז זה מתפרסמים אך ורק באתר האינטרנט של הרשות ו/ או באזור האישי ובאחריותו המלאה להתעדכן בדבר הודעות/הבהרות באמצעות אתר האינטרנט של הרשות ו / או באזור האישי **גם לאחר מועד סגירת המכרז והמועד האחרון להגשת הצעות.**

יובהר כי כל הודעה שתשלח מרשות מקרקעי ישראל לנרשמים ו/או לזוכים, תשלח לנרשם ו/או לזוכה בדואר רשום לכתובת שצויינה בטופס ההצעה בלבד ו/או באזור האישי. ככל ומדובר במציעים במשותף הרי שההודעות ישלחו לנציג הקבוצה. יש לראות בהודעת הרשות לנציג הקבוצה כאילו שניתנה לכלל המציעים באותה הקבוצה, והמציעים לא יוכלו לבוא בכל טענה ו/או תלונה ו/או תביעה נגד הרשות לעניין זה.

תוצאות המכרז יפורסמו באתר הרשות ובאזור האישי של המציעים. בנוסף, לאחר בחירת המגרשים יועלו כלל המסמכים הרלוונטיים, לרבות הודעת אישור העסקה, שוברי התשלום, נוסח הסכם החכירה 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.

7.3. ערעור על פסילה או שינוי סיווג

כאמור בסעיף 7.1 לעיל, באפשרות מציעים שהצעתם נפסלה ו/או מציעים ששונה סיווג הצעתם להגיש ערעור במייל: hasagottzafon@land.gov.il, תוך שבועיים מיום הפרסום באתר רמ"י ו/או משלוח ההודעה, המוקדם מבין השניים.

אחרי שבועיים מן הפרסום, רשאית הרשות לפרסם את תוצאות ההגרלה לסדר קדימות. פרסום זה יהווה הודעה רשמית על עליה בגורל. באחריות המציע לעקוב אחר פרסום ההודעה באתר הרשות. המציע לא יבוא אל רמ"י בכל טענה ו/או תביעה בעניין זה גם אם מסיבה כלשהי לא תגיע ההודעה בדואר לידיו.

7.4. אופן בחירת המגרשים

הרשות תפרסם באתר הודעה על מועד ומיקום בחירת המגרשים ותשלח לזוכים באזור האישי ו/או בדוא"ל הזמנה לבחירת המגרש.

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

בחירת המגרש תיעשה אישית ע"י הזוכה ולכן כל מי שנרשם יהיה חייב להיות נוכח אישית בבחירת המגרש ולהביא איתו תעודת זהות או רישיון נהיגה או דרכון ישראלי תקף.

זוכה שהוזמן לבחירת מגרש עפ"י מספר זכייתו ואינו נמצא, אך יופיע לפני תום בחירת המגרשים, יהיה רשאי לבחור במגרש מיד בסמוך למועד בו יסיים לבחור מגרש הזוכה שיהיה נוכח בבחירת המגרשים באותה העת , גם אם בינתיים דילגו על מספרו, האמור מותנה בכך שיוותרו מגרשים מתאימים לקבוצה אליה הוא נרשם וזכה.

זוכה שזומן לבחור מגרש ולא הופיע במועד בחירת המגרשים או שיוותר מסיבה כלשהי על זכייתו במכרז לאחר בחירת המגרש, יראה הדבר כוויתור מצידו וזכייתו תבוטל. הרשות תהא רשאית לחלט את הערבות בכפוף לסעיף 13 להלן.

הזוכים במגרשים יהיו חייבים למלא אחר התחייבויותיהם הכספיות והאחרות, לרבות מועדי התשלומים לרמ"י ולגורם המפתח אלה שלא יעשו כן, תבוטל זכותם למגרש.

7.5. בחירת מגרש בשם אחר

הזכות להשתתף בהגרלה והזכויות הנובעות מההגרלה הינן אישיות ואינן ניתנות להעברה בכל תנאי שהוא.

יחד עם זאת, מי שנבצר ממנו להופיע אישית, יוכל ליפות כוחו של אדם אחר להופיע ולבחור בשמו מגרש, בתנאי שמיופה הכוח ימסור לנציגי הרשות הרלוונטיים את ייפוי הכוח לפני

הבחירה. ייפוי כח כאמור יוגש במקור או בהעתק מאושר ע"י עו"ד. אם מיופה הכח אינו עו"ד ייפוי הכוח יהיה חתום ומאושר ע"י נוטריון (ייפוי כח נוטריוני), וכנגד הצגת תעודה מזהה נושאת תמונה בלבד (תעודת זהות, רישיון נהיגה או דרכון ישראלי תקף).

על אף האמור לעיל, כל אחד מבני זוג יוכל להשתתף בבחירת המגרש בשמו ועבור בן זוגו ובלבד שבני הזוג הגישו הצעה במשותף וכי במעמד הבחירה יציג בן הזוג הנוכח תעודת זהות של בן הזוג שנעדר. במקרה כזה, תראה רמ"י בבן הזוג הנוכח מיופה כוח של בן הזוג הנעדר שנרשם עמו כאמור, ובני הזוג לא יבואו בכל טענה ו/ או דרישה ו/ או תביעה בקשר עם האמור כלפי רמ"י או מי טעמה. מובהר, כי ככל ושני בני הזוג אינם מציעים במשותף הרי שלא יוכל בן הזוג שאינו המציע לבחור מגרש בשם בן הזוג השני (המציע) ללא יפוי כח מתאים כאמור לעיל.

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 זה בשם מציעים אחרים ביחד ובערבות הדדית.

בכל מקרה ייפוי הכח לא יהיה מותנה בתנאי כלשהו, ולא יתייחס באופן כלשהו לחלק מסוים של הקרקע.

כמשתתף בהגרלה ובבחירת מגרשים יירשם שמו של מייפה הכוח. כמו כן, הזכייה בהגרלה והסכם החכירה הינם על שם מייפה הכוח ולא על שם מיופה כוחו.

7.6. ממתינים

בנוסף לאמור לעיל, רשאית הרשות לזמן למועד שנקבע לבחירת המגרשים, מציעים נוספים מהאוכלוסיות השונות בהתאם לסדר הקדימות, אשר יהוו רשימת המתנה למכרז זה בלבד (להלן: "**הממתינים**"). זאת מתוך הנחה שחלק מהזוכים יוותרו על זכייתם. מספר המציעים הנוספים שיוזמנו יהיה על פי שיקול דעתה הבלעדי של רמ"י. בכל מקרה, לאחר שיסתיימו ימי הבחירה נשוא מכרז זה, יסתיים הליך הבחירה, גם אם יוותרו מגרשים שלא נבחרו.

הממתינים יזומנו ליום בחירת המגרשים. בהזמנה כאמור, יצוין מקום ותאריך לבחירת מגרש. ככל וייוותרו מגרשים אשר לא נבחרו ע"י הזוכים בהתאם לקטגוריה בה זכו, יוכלו לבחור הממתינים את המגרשים שנותרו, בהתאם לקבוצה אליה נרשמו ובהתאם לסדר הקדימות בה עלו בגורל.

יובהר כי הרשות לא מתחייבת להקצות מגרשים לכל הממתינים שיוזמנו למועד בחירת המגרש.

מודגש בזאת, כי כל הזכויות לבחירת מגרש, הנובעות ממכרז זה לרבות הזימון לבחירת מגרש, תקפות אך ורק למכרז זה ולמועד בחירת המגרש בלבד.

7.7. הוראות נוספות

לאחר בחירת המגרש, ישלחו לזוכים המסמכים הרלוונטיים לרבות, מכתב הזכייה, הודעת אישור העסקה, שוברים לתשלום ונוסח הסכם החכירה לחתימה דיגיטלית.

המסמכים הרלוונטיים יכולים להימסר בסמוך לבחירת המגרשים, באמצעות דואר רשום או באמצעות האזור האישי של המציעים או בדוא"ל. 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 הסכמים יכולה להתבצע באמצעות האזור האישי והמציע לא יבוא בכל טענה או דרישה כלפי הרשות בעניין זה.

על הזוכה להעלות לאזור האישי את האסמכתאות הנדרשות בהתאם לתנאי המכרז להתקשרות בהסכם וכל פניה אל הרשות תעשה באמצעות האזור האישי.

לזוכה לא תקום טענה כלפי הרשות במקרה של שליחת המסמכים הרלוונטיים באמצעות דואר רשום.

8. <u>חתימה על הסכם חכירה, הסדרת התחייבות מול חברת "מוטי הוניג הנדסה בע"מ" (להלן: "הגורם המפתח" או "החברה") ותשלומים:</u>

8.1. חתימה על הסכם חכירה

8.1.1. במעמד בחירת המגרש יקבל הזוכה הודעה בכתב מרמ"י על זכייתו במגרש שבחר. הזכייה במגרש הינה אחד התנאים לקבלת המגרש ואין היא, כשלעצמה, מקנה לזוכה את הזכויות במגרש. רק לאחר קיומם במועד של כל התנאים המפורטים בתנאי המכרז, ובכללם תשלום מלוא התמורה בגין הקרקע ותשלום סה"כ הוצאות הפיתוח, יהיה הזוכה בהגרלה זכאי לקבל את המגרש ולחתום על הסכם החכירה בנוסח המצורף כנספח א' כאמור להלן.

8.1.2. חתימת הסכם החכירה הינה ל - 98 שנה, ותיעשה רק לאחר ובתנאי שהזוכה יקיים את התחייבויותיו על פי חוברת המכרז.

8.1.3. מובהר בזאת כי רמ"י תחתום הסכם עם הזוכה בגין הקרקע, רק לאחר קבלת האישור מאת הגורם המפתח על חתימת הסכם תשתית בנוסח המצורף כנספח ד' והפקדת ערבות בנקאית במועד.

8.1.4. לא יאוחר מ-90 יום מהמועד הקובע, יהיה על הזוכה לחתום דיגיטלית על הסכם החכירה.

8.1.5. לתשומת לב הזוכים, הסכם החכירה ייחתם אך ורק עם הזוכה/ים בהגרלה, מובהר בזאת כי אם שני בני זוג מבקשים שהסכם החכירה ייחתם עם שניהם, עליהם להגיש יחד את ההצעה.

8.2. מחירי הקרקע ותנאי החכירה

8.2.1. המגרשים יוקצו בהתאם למחירי הקרקע הרשומים בטבלה בנספח ב'. המחירים נכונים למדד המחירים לצרכן לחודש ספטמבר 2025 המחירים ישולמו בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן עד ליום אישור העסקה, ובתוספת מע"מ. התשלום יהיה בהתאם לשיעור המע"מ אשר יהיה בתוקף במועד ביצוע התשלום בפועל.

8.2.2. התשלום עבור המגרש המצוין בטבלה בנספח ב' מהווה דמי חכירה המשולמים מראש (מהוונים) לתקופה של 98 שנה, על פי התנאים המקובלים ברמ"י.

8.2.3. מובהר לזוכה כי עליו לשלם את התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ. בנוסף, יישא הזוכה בתשלום הוצאות הפיתוח, הוצאות פיתוח נוספות, מיסים, אגרות, היטלים ודמי הקמה, הכול כמפורט בחוברת המכרז.

8.2.4. לידיעת המציע/הזוכה, ביצוע כל התשלומים הנדרשים עפ"י חוברת המכרז, יהיו בהתאם לשיעור המע"מ במועד התשלום.

8.3. תנאי תשלום בגין הקרקע לרמ"י

מימוש הערבות והשלמת התמורה, בתוספת מע"מ.

8.3.1. עם בחירת המגרש ואישור העסקה (המועד הקובע כהגדרתו לעיל) תממש הרשות את הערבות לקיום ההצעה וזאת כתשלום ראשון על חשבון התמורה.

8.3.2. 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 העסקה.

8.3.3. ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 יום מיום אישור העסקה את התשלום בגין התמורה עבור הקרקע והוצאות הפיתוח, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את הערבות, וזאת בכפוף לסעיף 14 להלן.

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

8.3.5. במידה וסכום הערבות לקיום ההצעה גבוה מסכום התמורה בתוספת מע"מ, תממש הרשות מהערבות רק את סכום התמורה בתוספת מע"מ.

8.3.6. הזוכה יידרש להמציא עד למועד פקיעת הערבות או תוך 14 יום מיום הדרישה, המוקדם מבניהם, 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 אישור העסקה).

8.3.7. ככל ולא תומצא הארכת הערבות כאמור, תממש הרשות את יתרת הערבות, כבטוחה למילוי התחייבויות הזוכה במכרז.

8.3.8. יובהר ויודגש כי אין במימוש הערבות עם אישור העסקה בהתאם לסעיף זה, כדי לגרוע מסמכות ועדת המכרזים להורות על חילוט הערבות בהתאם להוראות סעיף 14 להלן, כולה או חלקה, או מכל סעד אחר העומד לרשות על-פי כל דין. במקרה של חילוט הערבות בהתאם להוראות סעיף 14 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.

8.3.9. סכומי ומועדי התשלום עבור הקרקע ועבור סה"כ תשלום הוצאות הפיתוח 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.

8.3.10. ידוע למציע כי מניין הימים לתשלום ייספר מיום אישור העסקה.

8.3.11. יובהר כי ככל והמועד האחרון לתשלום חל בימים בהם אין קבלת קהל, או בימים בהם משרדי רמ"י סגורים, על הזוכה במכרז לוודא מראש כי יש בידו שובר מעודכן ונכון למועד התשלום.

8.3.12. כאשר המועד האחרון לתשלום, 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.

8.3.13. לידיעת המציע, 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.

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

8.3.15. 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.

8.4. אופן תשלום השוברים לרמ"י

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

8.4.1.1. הדפסת השובר וביצוע התשלום באחד מהבנקים המסחריים או בבנק הדואר.

8.4.1.2. בתשלום מעל 1 מיליון ₪, ניתן לשלם באמצעות העברת זה"ב– IBANשמספרו IL190990011317030084826 (נתוני IBAN מצוינים גם ע"ג השובר).

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

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

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

8.5. תשלום הוצאות פיתוח:

8.5.1. עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות מבוצעות על ידי חברת "מוטי הוניג הנדסה בע"מ" (להלן: " הגורם המפתח" / "החברה") עבור המשרד. האחריות על עבודות הפיתוח לרבות טיב העבודות ולוחות הזמנים לביצוע מוטלות באופן בלעדי על הגורם המפתח והזוכה לא יבוא אל הרשות בכל טענה או דרישה בעניין.

8.5.2. בנוסף לתשלום לרמ"י בגין התמורה עבור הקרקע, על הזוכה במכרז לשלם למשרד תוך 90 יום מיום אישור העסקה, הוצאות פיתוח עבור פיתוח כללי שבוצע ו/או יבוצע על ידי הגורם המפתח ותשלום בגין הוצאות פיתוח נוספות (להלן: "**סה"כ תשלום למשרד**") כמפורט בנספח ב'1.

8.5.3. להלן פירוט הסכומים:

8.5.3.1. הסכום הנקוב בעמודה 1 בנספח עלויות הפיתוח (נספח ב'1) מהווה חיובים בגין :

8.5.3.1.1. תשתיות צמודות טרם ביצוע בפועל

8.5.3.1.2. עבודות במגרשים טרם ביצוע בפועל

8.5.3.1.3. תשתיות על (ככל שישנן) טרם ביצוע בפועל

8.5.3.1.4.

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

8.5.3.2. הסכום הנקוב בעמודה 2 בנספח עלויות הפיתוח (נספח ב'1) מהווה חיובים בגין :

8.5.3.2.1. תשתיות צמודות ביצוע בפועל

8.5.3.2.2. עבודות במגרשים ביצוע בפועל

8.5.3.2.3. תשתיות על ביצוע בפועל

על הסכום הנקוב בעמודה 2 יתווסף מע"מ (עמודה 3) וכנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל טופס עסקת אקראי.

8.5.3.3. 8.5.4.3. הסכום הנקוב בעמודות 4 ו- 6 בטבלת הוצאות הפיתוח (נספח ב'1), 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.

8.5.4. סה"כ תשלום למשרד צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש **07/2025** (להלן: "**המדד הבסיסי**") וישולם על ידי הזוכה בצרוף הפרשי הצמדה מהמדד הבסיסי ועד המדד האחרון שיהיה ידוע במועד אישור העסקה. ידוע למציע כי סה"כ תשלום למשרד (כמפורט לעיל) אפשר ויפוצלו במספר שוברי תשלום הכוללים מספר חיובי פיתוח בסמלי גביה שונים.

8.5.5. 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 ובגינו יקבל טופס עסקת אקראי.

8.5.6. 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 הרשות והמשרד בגין נתון זה.

אחוז הביצוע המשוקלל למכרז זה הנו 2.16%.

8.5.7. הזוכה לא יוסיף מע"מ בגין הוצאות פיתוח תשתיות צמודות ותשתיות על, שטרם בוצעו בפועל במקרקעין עד ליום פרסום חוברת המכרז וביחס לתשלום זה יקבל הזוכה קבלה בלבד ולא טופס עסקת אקראי. המציע מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הרשות והמשרד בגין סעיף זה.

8.5.8. 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.

8.5.9. הזוכה מצהיר ומתחייב כי לא יבוא בכל טענה או תביעה או דרישה כלפי רמ"י בכל הכרוך בביצוע עבודות התשתיות והפיתוח, לרבות טיב העבודות, לוחות הזמנים או כל טענה אחרת הכרוכה או נובעת מעבודות התשתית.

8.5.10. יודגש כי אם בתום 90 יום ממועד בחירת המגרש, לא יתקבל מלוא הסכום עבור סה"כ תשלום למשרד ומלוא התמורה עבור הקרקע לרמ"י, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את סכום הערבות כפיצוי מוסכם, בכפוף לאמור בסעיף 13 לחוברת המכרז.

8.5.11. סכומי ומועדי התשלום עבור הקרקע ועבור סה"כ תשלום למשרד 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.

8.5.12. ידוע למציע כי מניין הימים לתשלום ייספר מיום אישור העסקה. יובהר כי ככל והמועד האחרון לתשלום חל בימים בהם אין קבלת קהל, או בימים בהם משרדי רמ"י/המשרד יהיו סגורים, יהיה על הזוכה במכרז לוודא מראש כי יש בידו שובר מעודכן ונכון למועד התשלום.

8.5.13. כאשר המועד האחרון לתשלום עבור התשלומים לרמ"י ולמשרד, 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.

8.6. הסדרת התחייבות כלפי הגורם המפתח:

8.6.1. הזוכה יפקיד ערבות בנקאית לאי גרימת נזקים ויחתום על הסכם התשתיות בהסכם המצורף כנספח ד' עם הגורם המפתח תוך 90 יום מיום בחירת המגרש, בהתאם למפורט בהסכם התשתיות. על הזוכה במכרז לגשת למשרדי הגורם המפתח ובתאום מראש עם איש הקשר עמית שריר טלפון : 04-6294973 / מייל : amit@honigeng.com

8.6.2. , ולהסדיר את כל ההתחייבויות החלות על הזוכה במכרז כלפי הגורם המפתח, לרבות הפקדת ערבות וחתימה על הסכם התשתיות.

8.6.3. מובהר כי תנאי מוקדם לחתימת הסכם חכירה עם רמ"י מותנה, בין היתר, בקבלת אישור בכתב מהגורם המפתח.

8.6.4. הסכם התשתיות אשר ייחתם על ידי הזוכה במכרז, ייחתם על ידי הגורם המפתח ויימסר לזוכה רק לאחר שהזוכה במכרז הסדיר את התחייבויותיו כלפי הגורם המפתח, ובכללן הפקיד ערבות לאי גרימת נזקים, שילם את סה"כ הוצאות הפיתוח למשרד, שילם לרמ"י את התמורה עבור הקרקע וחתם על הסכם חכירה

עם רמ"י. מובהר בזאת כי הסכם תשתיות חתום ע"י הרשות המקומית יימסר לזוכה עם הצגת הסכם חכירה חתום ע"י רמ"י.

8.6.5. הזוכה במכרז מתחייב לבצע את עבודות הפיתוח והבניה בתחומי המגרש בו זכה ו/או בסביבתו בכפוף ובהתאם לקבוע במסמכי המכרז לרבות בהסכם התשתיות. הזוכה במכרז מאשר שראה ובדק את הסכם התשתיות על תנאיו ונספחיו והוא לא יחזור אל רמ"י ו/או הגורם המפתח ו/או הרשות המקומית ו/או המשרד ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה.

8.6.6. החתימה על הסכם תשתית עם הגורם המפתח ותשלום הוצאות פיתוח למשרד ותשלום עבור הקרקע לרמ"י במועד הינם תנאי להתקשרות עם רמ"י, אולם אין הם כשלעצמם מזכים את הזוכה לקבל את המגרשים.

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

סבסוד הוצאות פיתוח

ידוע לזוכה כי סכום הוצאות הפיתוח הינם בהפחתת סכום סבסוד עדיפות לאומית, ככל וישנה.

8.6.8. במגרשים לבניית 4 יחידות דיור - עלויות הפיתוח לתשלום לאחר סבסוד ל-4 אזרחים שנרשמו במשותף מפורטות בנספח ב'1 בעמודה " סה"כ לגבייה (עמודות 1-7) ".
במגרשים לבניית 6 יחידות דיור - עלויות הפיתוח לתשלום לאחר סבסוד ל-6 אזרחים שנרשמו במשותף מפורטות בנספח ב'1 בעמודה "סה"כ לגבייה (עמודות 1-7)".
הסכומים הינם לאחר סבסוד וכוללים: "חיוב פיתוח כולל מסחר ותעשייה ו/או תשלומים לגורמי חוץ בתחום המגרשים", חיובי "ישן מול חדש" ו"מוסדות ציבור".

8.6.9. עלויות הפיתוח ישולמו בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע במועד הקובע.

8.6.10. במקרים בהם הוגשה הצעה על ידי מספר מציעים התשלום יבוצע על ידי כל המציעים ביחד ולחוד וללא פיצול שוברי תשלום.

8.6.11. "מומלץ" או "משרת כוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה" יקבלו סבסוד נוסף בהוצאות פיתוח, בשיעור של 90% מסה"כ החיוב בגין פיתוח מסובסד ולא יותר מ- 400,000₪ ליחידת דיור ובכל מקרה עלויות הפיתוח המינימליות שישלם הזוכה (אחרי הפחתת הסבסוד), לא יפחת מסך של 40,000 ₪ ליחידת דיור

במגרשים לבניית 4 יחידות דיור - עלויות הפיתוח לתשלום לאחר סבסוד ל-4 מציעים בני מקום שעונים להגדרת "מומלץ" " או "משרת כוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה" מפורטות בנספח ב'2 בעמודה " סה"כ לגבייה (עמודות 7-1)."

במגרשים לבניית 6 יחידות דיור - עלויות הפיתוח לתשלום לאחר סבסוד ל-6 מציעים בני מקום שעונים להגדרת "מומלץ" " או "משרת כוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה" מפורטות בנספח ב'2 בעמודה " סה"כ לגבייה (עמודות 7-1)."

הסכומים הינם לאחר סבסוד וכוללים : "חיוב פיתוח כולל מסחר ותעשייה ו/או תשלומים לגורמי חוץ בתחום המגרשים", חיובי "ישן מול חדש" ו"מוסדות ציבור".

8.6.12. מציעים מומלצים או משרת כוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה אשר מעוניינים להגיש הצעה לפי מספר מציעים נמוך יותר ממספר יחידות הדיור המותרותלבנייה במגרש יבררו את גובה הוצאות הפיתוח לתשלום מול משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה, בתיאום טלפוני מראש עם גב' רונית ספיר בטלפון 04-8630682 בשעות מענה טלפוני בימים א'-ה' בין השעות 10:00-14:00 .

העלויות לתשלום יחולו על הנרשמים במשותף למגרש.

8.6.13. ידוע למציע כי סכום הסבסוד , אשר בו יזוכה המציע, לא ישתנה, גם אם יחול שינוי במספר יחידות הדיור או בהיקף ניצול הבינוי כפי שיאושר ליזם בהיתר הבניה.

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

8.6.15. מובהר בזאת כי הגורם המפתח הוא האחראי הבלעדי בכל הנוגע להקמת מבני הציבור ומיקומם לרבות איכות ורמת הפיתוח. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו /או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י בעניין זה.

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

8.7. החזר הוצאות הפיתוח לזוכה בעקבות ביטול עסקה:

8.7.1. אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי הרשות, אזי ישיב המשרד לפי העניין לזוכה את הוצאות הפיתוח הכללי והוצאות פיתוח נוספות (להלן: "סה"כ תשלום למשרד") ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש/ים ישווק/ו מחדש והמשרד יגבה את סה"כ תשלום למשרד מהזוכה

החדש או בתום 24 חודשים מיום קבלת הודעת ביטול הזכייה מרמ"י המוקדם מבינהם.

8.7.2. החזר סה"כ תשלום למשרד יכלול תוספת הצמדה למדד תשומות הבנייה, מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד ביצוע ההחזר לזוכה.

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

8.8.1. הזוכה יישא בכל המיסים (כגון מס רכישה) החלים עליו בהתאם לכללים ולמועדים הקבועים בדין.

8.8.2. הזוכה יהא פטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד ליום אישור העסקה, ואשר בגינה גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר לאחר יום אישור העסקה, יישא הזוכה בתשלום, ולא יבוא לרשות בכל טענה ו/או דרישה תביעה בשל כך.

8.8.3. בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע, וסה"כ תשלום למשרד, ישלם הזוכה במכרז דמי הקמה, אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים, בגין עבודות שבוצעו או יבוצעו על ידי הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב ואשר אינם נכללים במסגרת עבודות הפיתוח שביצע הגורם המפתח ובהתאם למכתב הרשות המקומית ו/או תאגיד המים.

8.8.4. מכתבי קיזוז מהרשות המקומית ומתאגיד המים, מצ"ב כנספח ה' לחוברת המכרז.

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

8.8.6. ידוע לזוכה כי במקרה שבו תתקבל דרישה לתשלום מהרשות המקומית עבור היטלי פיתוח על פי דין, בגין זכויות בנייה שיתווספו מעבר לזכויות המותרות לניצול על פי הוראות התב"ע לרבות במסגרת הקלה או היתר לשימוש חורג או תכניות שיאושרו לאחר מועד השיווק, התשלום יחול על הזוכה.

8.8.7. בכל מקרה שבו תתקבל דרישה על פי דין מאת הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב לתשלום הוצאות פיתוח, דמי הקמה, היטלים ו/או אגרות בגין

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

8.9. הנחות בקרקע

8.9.1. לתשומת לב המציעים כי ההנחות הינן אישיות וכי גם מציע אשר לא נרשם לקבוצה המשתייכת לאוכלוסייה הזכאית לקדימות זכאי לקבל את ההנחות המפורטות בסעיף זה ככל והוא עומד בתנאים והמציא את המסמכים הנדרשים לצורך קבלת ההנחה.

8.9.2. זוכה אשר במועד הגשת ההצעה היה זכאי להנחה על פי תנאי המכרז (כדוגמת הנחה לחיילי מילואים פעילים), יוכל להשלים מסמכים לצורך קבלת ההנחה בלבד (ולא לצורך קבלת קדימות) לפני המועד האחרון לתשלום. יובהר כי באחריות הזוכה בלבד להמציא את המסמכים מוקדם ככל האפשר, וזאת בשים לב כי יידרש אישור ועדה וכי בשום מקרה לא תינתן אורכה לתשלום בשל האמור. אין באמור לגרוע מסעיף 8.9.7.10 לחוברת המכרז.

8.9.3. במגרשים בהם ניתן לבנות יותר מיחידת דיור אחת, ככל ואחד מיחידי המציע משתייך לאוכלוסייה הזכאית להנחות לפי תנאי מכרז זה, ההנחה תחושב עבור יחידת דיור אחת. ככל וקיימים מספר יחידי מציע המשתייכים לאוכלוסיות הזכאיות להנחה לפי תנאי מכרז זה, שהגישו הצעה משותפת, ההנחה תחושב ליחידת דיור אחת בלבד עבור כל אחד מיחידי המציע בהתאם לזכאותו, ובכפוף לתנאי המכרז.

8.9.4. <u>הנחות אזור</u>

8.9.4.1. במכרז זה כלולה הנחת אזור כדלקמן:

- **אזור עדיפות לאומית א'** - ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים בסך של 31% מערך הקרקע .

8.9.5. <u>חסר דיור (כהגדרתו לעיל) זכאי להנחת אזור גבוהה יותר כדלקמן:</u>

8.9.5.1. חסר דיור יהיה זכאי להפחתה של 5% נוספים על השיעורים הקבועים בסעיף 8.9.4.1.

8.9.5.2. הפחתת דמי החכירה המהוונים לחסר דיור כאמור לעיל, תינתן עבור יחידת דיור שערך הקרקע שלה, ללא הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ, הינו עד לסך של 900,000 ₪. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 900,000 ₪ ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים (91% מערך הקרקע).

8.9.5.3. ההנחה תהיה ליחידת דיור אחת בלבד עבור כל מציע בהתאם לזכאותו.

8.9.5.4. יובהר כי מי שזכה בקדימות כחסר דיור לא יוכל לוותר על ההנחה המיועדת לחסרי דיור וזאת מבלי קשר לקבוצת הקדימות בה זכה.

8.9.6. **<u>חייל מילואים פעיל לוחם או חייל מילואים פעיל חסר דיור (כהגדרתו לעיל) זכאי להנחת אזור גבוהה יותר כדלקמן:</u>**

8.9.6.1. חייל מילואים פעיל חסר דיור יהיה זכאי להפחתה של 15% נוספים על השיעורים הקבועים בסעיף 8.9.4.1 .

8.9.6.2. הפחתת דמי החכירה המהוונים לחייל מילואים פעיל חסר דיור, תינתן עבור יחידת דיור שערך הקרקע שלה, ללא הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ, הינו עד לסך של 900,000 ₪. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום התקרה, על החלק שמעל סכום התקרה ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים (91% מערך הקרקע).

8.9.6.3. ההנחה תהיה חד פעמית וליחידת דיור אחת בלבד עבור כל מציע בהתאם לזכאותו.

8.9.7. **<u>הנחה בקרקע חייל מילואים פעיל</u>**

8.9.7.1. על פי פרק 4.2. לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, מציע שעומד בתנאי סימן ב', זכאי להנחה במחיר הקרקע שהוצע על ידו במכרז ע"י הפחתת התמורה בשיעור של 35%, ובלבד שגובה ההנחה לא יעלה על:

לחייל מילואים לוחם 150,000 ₪ (לא כולל מע"מ).

לחייל מילואים פעיל 100,000 ₪ (לא כולל מע"מ).

8.9.7.2. ההנחה בגין היות המציע חייל מילואים לוחם או חייל מילואים פעיל הינה חד פעמית ותינתן עבור יח"ד אחת בלבד.

8.9.7.3. על מציע שעומד בהגדרת חייל מילואים פעיל, לצרף את כל המסמכים כמפורט בהגדרה.

8.9.7.4. מציע שעומד בהגדרת חייל מילואים פעיל והגיש הצעה משותפת עם אחר (ככל ותנאי המכרז מאפשרים זאת), יהיה זכאי לקבל את ההנחה בשיעור הנקוב לעיל (35%) ביחס לחלקו בהצעה המשותפת, בכל מקרה ההנחה תהיה ליחידה אחת בלבד.

8.9.7.5. במקרה בו הוגשה הצעה ע"י בני זוג, ורק אחד מבני הזוג עומד בתנאי ההחלטה, בן הזוג שעומד בתנאי ההחלטה, יקבל את ההנחה בשיעור הנקוב לעיל (35%) ביחס לחלקם של שני בני הזוג בהצעה.

8.9.7.6. במקרה בו שני בני הזוג עומדים בתנאי ההחלטה, כל אחד מהם יהיה זכאי לקבל את מלוא ההנחה שצוינה לעיל .

8.9.7.7. במקרה בו ההצעה מוגשת רק על שם אחד מבני הזוג, שאינו עונה על הגדרת חייל מילואים פעיל, לא תהיה זכאות להנחה אף אם בן הזוג שלא הגיש את ההצעה עונה על הגדרת חייל מילואים פעיל.

8.9.7.8. לתשומת לב, לקבלת ההנחה כמפורט לעיל, על מציעים שהינם חיילי מילואים פעילים לסמן במערכת המכרזים המקוונת כי הם מבקשים הנחה כחייל מילואים ולצרף את האישורים כמפורט בפרק זה.

8.9.7.9. קבלת ההנחה מותנית בכך שמועד הזכאות של חייל המילואים הפעיל יהיה לא יאוחר ממועדי ביצוע התשלום הקבועים בעסקה או עד 90 ימים מיום אישור העסקה, המוקדם מבין השניים.

8.9.7.10. במקרים בהם האישור מאת צה"ל והתצהיר לא צורפו להצעה, ניתן יהיה להגיש את הבקשה גם במועד מאוחר יותר לצורך קבלת ההנחה בלבד (יובהר כי לצורך סיווג ההצעה לאוכלוסיות חייל מילואים פעיל לוחם וחייל מילואים פעיל וקבלת קדימות, על חייל המילואים לצרף את האישורים להצעתו המקוונת).

8.9.7.11. ניתן יהיה לממש ההטבה כאמור עד 6 שנים ממועד שחרור משירות מילואים בצה"ל. ולפי חלופה ג - עד 6 שנים מיום סיום שירות המילואים במלחמת חרבות ברזל.

8.9.7.12. תצהיר חייל מילואים פעיל מצ"ב כנספח ז'5 + דוגמאות לאישור מילואים פעיל, מצ"ב כנספח ט'. יש לצרף מסמכים בנוסח המצורף בלבד.

8.9.7.13. למען הסר ספק, חייל מילואים פעיל יהיה זכאי לכפל הנחות במחיר הקרקע.

9. <u>תנאים נוספים</u>

9.1. סיום בנייה

9.1.1. כל מי שזכה וחתם על הסכם חכירה עם רמ"י כמפורט לעיל, יהיה חייב בסיום בנייה (כהגדרתה בפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל) תוך 48 חודשים מיום אישור העסקה.

9.1.2. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז על נספחיה, בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה, כפופה לאמור בפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

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

ידוע למציע כי ככל ובשטח העסקה טרם נערכה פרצלציה (חלוקה), בשלב זה לא ניתן יהיה לרשום זכויות הזוכה בלשכת רישום המקרקעין.

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

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

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

9.3. מגבלות על העברת זכויות

העברת זכויות תאושר בכפוף להוראות סעיף 5.4.8 וסעיף 4.2.2 סעיף קטן (ד) (2) (ב) בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומם, ובכפוף לקבלת אישור ממשרד הבינוי והשיכון.

ידוע למציע כי על פי סעיף 5.4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל תאפשר העברת זכויות ללא הגבלה וללא שתגבה תמורה נוספת, 5 שנים החל מסיום הבניה (כהגדרתה בנהלי הרשות ובהחלטות המועצה).

העברת זכויות קודם למועד האמור תהיה בהתאם לקבוע בסעיף 5.4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומו. במקרים בהם הוקצתה קרקע לבעל זכויות בשל היותו בעל מוגבלויות: הרשות תאפשר העברת זכויות ללא הגבלה ולא תגבה תמורה נוספת, בהעברת זכויות לבעל מוגבלויות העונה על התבחינים שבגינם הוקצתה הקרקע לבעל הזכויות בשל היותו בעל מוגבלויות.

במקרים בהם הוקצתה קרקע לבעל זכויות בשל היותו בעל אישור חסר דירה, אזי על אף האמור בכל מקום אחר במכרז זה לא תתאפשר העברת זכויות לפני תום 7 שנים ממועד החתימה על הסכם החכירה. כמו כן, הזוכה מתחייב להתגורר בנכס במשך 5 שנים מסיום הבניה.

בנוסף לאמור לעיל, יובהר כי במכרזים בהן ניתן סבסוד פיתוח באזורי עדיפות לאומית או סבסוד פיתוח למציעים בעלי מאפיינים מיוחדים, העברת זכויות לפני חלוף 5 שנים מסיום הבנייה תחוייב בהחזרת סבסוד הוצאות פיתוח לגורם המפתח. כאשר הגורם שהעניק את הסבסוד הוא המשרד, יידרש אישורו כתנאי לביצוע העברת הזכויות. תנאי זה לא יחול במקרים של העברת זכויות לבעל אותם המאפיינים המיוחדים אשר זיכו את המוכר בקבלת הסבסוד, כאמור בחוברת המכרז, מלכתחילה.

9.4. איסור תיאום הצעות

המציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת ההצעה. הצעה שנעשתה בניגוד לאמור בסעיף זה, תיפסל, והרשות רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה, בכפוף לסעיף 13 להלן.

10. <u>תנאים מיוחדים</u>

10.1. ידוע לזוכה כי חוברת המכרז מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי הסכם החכירה.

10.2. ככל וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה סכומים נוספים לרשות מקרקעי ישראל בגין תוספות אלה. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז תחול במלואה על הזוכה במכרז ללא זכות להשבה מאת הרשות.

10.3. עבודות הפיתוח בשכונה יבוצעו/מבוצעות ע"י חברת "מוטי הוניג הנדסה בע"מ" עבור משרד הבינוי והשיכון. בתנאים המיוחדים לקבלת היתר על פי התכנית 251-0329482 מופיעים תנאים מיוחדים בעניין עבודות הפיתוח באתר, לצורך קבלת היתר בנייה. תנאים אלו באחריות החברה/המשרד ויבוצעו בהתאם להתקדמות עבודות הפיתוח שבאחריותם. יובהר למען הסר ספק כי באחריות הזוכה לברר את טיב התנאים המיוחדים לקבלת היתר ומשמעותם ולקיים את התנאים לקבלת היתר בגין המגרש הספציפי שבו יזכה.

10.4. ידוע למציע כי בהתאם לסעיף 6.7 בהוראות התכנית תנאי למתן היתר בניה יהיה מיצוי מלוא זכויות הבנייה המותרות במגרש הן מבחינת מספר יחידות הדיור והן מבחינת היקף הבנייה לרבות פתרונות התנועה והחניה הנדרשים למימושן. לא יוצא היתר בניה אשר לא יכלול את מלוא יחידות הדיור המותרות בו, ולא תינתן תעודת גמר ליחידה כלשהיא אלא לאחר גמר הבנייה לכל יחידות הדיור. הקלה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת. המציע מצהיר בזאת כי ידוע לו מצב דברים זה על כל הנובע והמשתמע ממנו, וכי לא יעלה כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י בגין האמור.

10.5. ידוע למציע כי בהתאם לסעיף 6.3 בתכנית ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים ובתיאום עם חברת החשמל.

10.6. ידוע למציע כי במגרשים נשוא המכרז לבניית 6 יחידות דיור, לפחות יחידת דיור אחת מתוך יחידות הדיור המותרות במגרש תהיה יחידת דיור קטנה, שגודלה המרבי אינו עולה על 80 מ"ר.

10.7. ידוע למציע כי חלקה 87 בגוש 15795 (מגרש 140) הינה קרקע בבעלות קק"ל, לגביה רמ"י וקק"ל צריכות לערוך עסקת חליפין באופן שהבעלות תועבר על שם המדינה. ידוע למציע כי כל עוד לא יסתיים הליך החליפין האמור ברישום החלקה בבעלות המדינה, לא ניתן יהיה לרשום את הזכויות בחלקה על שם הזוכה בלשכת רישום המקרקעין. עוד ידוע למציע כי הליך

החליפין טרם החל ואין צפי ברור לקיומו. המציע מצהיר בזאת שברור לו המצב המשפטי הנובע מהעובדות דלעיל וכי הוא לוקח על עצמו את כל הסיכונים העלולים לצמוח ממנו וכן מצהיר המציע כי לא יעלה כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י בגין תנאי זה.

10.8. החוכר מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות, כספיות ו/או אחרות, לרבות דרישה לביטול העסקה כלפי הרשות ו/או מי מטעמה בגין התנאים המפורטים לעיל.

11. <u>הפקדת ערבויות</u>

11.1. ערבות לקיום הצעה

11.1.1. המציע יצרף להצעה ערבות אוטונומית בלתי מותנית לפקודת רשות מקרקעי ישראל בנוסח המצ"ב, שתעמוד על סך 5,000 ₪ לפחות (להלן ולעיל: "ערבויות" או "הערבות").

11.1.2. 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 לרשות מקרקעי ישראל בהתאם לתקן. ערבות זו תנוהל בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות ולהוראות תכ"ם 14.4.1 ערבויות דיגיטליות. הערבות תונפק על ידי בנק או חברת ביטוח בהתאם להוראות המפורטות בהוראות תכ"ם 7.3.3 "ערבויות".

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

11.1.4. הערבות תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ולפחות עד ליום 23/02/2027.

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

11.1.6. 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 מיחידי המציע. במידה ומספר מזהה הנערב בערבות לא יהיה זהה למספר מזהה המציע, תפסל ההצעה על הסף.

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

11.1.8. בטבלה שלהלן מפורטים הנתונים הנדרשים ביחס להנפקת ערבויות:

הליך	תת הליך	מתחם	סכום בש"ח	תוקף
20022025000000041571	1	ללא ציון מספר מתחם	5,000	23/02/2027

11.1.9. על מגיש ההצעה למסור לגורם מנפיק הערבות הדיגיטלית את מספר הליך ותת הליך של נוסח הערבות המבוקש ולפחות בסכום המצוין בטבלה לעיל.

11.1.10. מגיש ההצעה יכול להגיש ערבות אחת או יותר, ובלבד שסכום הערבויות הכולל יהא לפחות 5,000 ₪.

11.1.11. מציע שצירף להצעתו ערבות ו/ או ערבויות בסכום כולל נמוך מהנדרש, תפסל הצעתו.

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

11.1.13. בעת הגשת ההצעה המקוונת יידרש המציע להזין את קוד הערבות ויתר הפרטים הנדרשים במערכת הגשת ההצעות המקוונת.

11.1.14. 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.

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

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

11.1.17. בעת הגשת הצעה מעדכנת על המציע לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה, לרבות פרטי הערבות/ערבויות הדיגיטלית וכל המסמכים הנלווים הנדרשים, בסיום תהליך הגשת הצעה מעדכנת לתיבת המכרזים המקוונת יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה בציון מספר סימוכין חדש.

11.1.18. הערבות שצורפה להצעה הזוכה תמומש מיד לאחר אישור העסקה..

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

12. <u>תנאים להתקשרות עם הזוכה</u>

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

12.1.1. הזוכה שילם לרשות במועד את התמורה עבור הקרקע בתוספת מע"מ.

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

12.1.3. הזוכה יחתום דיגיטלית על הסכם חכירה באזור האישי תוך 90 ימים ממועד אישור ועדת המכרזים/ ממועד אישור העסקה.

12.1.4. הזוכה, הסדיר את כל התחייבויותיו כלפי הגורם המפתח במועד, לרבות המצאת הסכם תשתיות חתום והמצאת ערבויות. על הזוכה להמציא לרשות אישור

מהגורם המפתח על הסדרת התחייבויותיו כאמור (ככל ונידרש על פי תנאי מכרז זה חתימה על הסכם לביצוע תשתיות).

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

12.3. בכפוף לאמור לעיל ייחתם עם הזוכה הסכם חכירה בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז חוברת המכרז על כל נספחיה ותנאיה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם החכירה כאמור.

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

12.5. 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 13 להלן בדבר חילוט הערבות וסעדים נוספים.

12.6. 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 לאי גרימת נזקים, ו/או הסכם החכירה חתום במועד, ו/או הסכם פיתוח התשתיות 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.

13. <u>הפרות וסעדים</u>

13.1. ידוע למציע/זוכה כי אם תתקיים אחת מהעילות הקבועות בתקנה 16 ב(ב) לתקנות חובת המכרזים כאמור להלן, ועדת המכרזים רשאית להורות כי לא יושבו לזוכה כספי הערבות, והמציע/זוכה רשאי יהיה להגיש בכתב את טענותיו כנגד חילוט הערבות כולה או חלקה, לא יאוחר מ 30 יום מיום אישור ביטול העסקה/זכייה.

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

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

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

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

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

13.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע למציע כי במקרה בו בחר הזוכה מגרש וחזר בו מהצעתו לאחר מכן ו/או לא עמד במועדי התשלום ו/או ביתר התחייבויותיו על פי תנאי המכרז, הרשות

תהיה רשאית לקבוע כי לא יושבו לזוכה כספי הערבות בכפוף לזכותו להשמיע את טענותיו כנגד חילוט הערבות.

13.4. לעניין זה יובהר, כי זוכה אשר עמד בכל תנאי המכרז, אך לא בחר מגרש, הערבות לא תחולט בגין אי בחירת מגרש בלבד.

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

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

14. <u>שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז</u>

14.1. שינוי תנאי המכרז

14.1.1. הרשות תהא רשאית בכל עת, ועל פי שיקול דעתה הבלעדי לשנות כל תנאי מתנאי המכרז (להלן: "שינוי תנאי המכרז"). החלטת הרשות על שינוי תנאי המכרז יכול שתיעשה עד למועד האחרון להגשת הצעות. הודעת השינוי אשר פורסמה באתר האינטרנט של הרשות, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציע.

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

14.1.3. באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות הרשות בקשר לשינוי תנאי המכרז אשר יפורסמו באתר האינטרנט של הרשות ולפעול בהתאם להם. המציע/הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי המכרז.

14.2. הארכת מועדים

14.2.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 14.1 לעיל ובכפוף לאמור בו, רשאית הרשות לשנות כל אחד מהמועדים הקבועים בתנאי המכרז, לרבות המועד האחרון להגשת הצעות, ככל שתימצא לנכון, ואף מספר פעמים, על פי שיקול דעתה הבלעדי. אין באמור לעיל משום חובה כלשהי על רשות לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות על פי בקשת מציע זה או אחר, מכל סיבה שהיא.

14.2.2. המציע לא יבוא בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כנגד הרשות במקרה של שינוי בתנאי המכרז ו/או הארכת מועדים כאמור לעיל.

14.3. ביטול/הקפאת המכרז

מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 14.1 לעיל ובכפוף לאמור בו, הרשות תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל/להקפיא את המכרז בכל עת, ולמציע או לזוכה לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כספיות או אחרות בגין כך.

נספח א'
נוסח הסכם החכירה

הסכם חכירה ישירה (בתוקף): חכירה ישירה במכרז פומבי עם זכויות עתידיות (מהוון) (בתוקף, גרסה-361)

מספר חוזה: _____
מספר חשבון: _____
מספר תיק ישן: _____

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 **ומדינת 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 אשור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה מושא הסכם זה על-ידי הנהלת המחכירה.

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

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

"מטרת ההקצאה": _____ .

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

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 המוחכר וטעונה הסכמת המחכירה.

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

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

החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת 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.

"חיובים/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 אשור העסקה האמור לעיל.

"הייעוד":

_____:לפי תוכנית

_____:מגרש _____ :הייעוד.

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר מ _____.

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

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

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי הסכם החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

<u>הצהרות והתחייבויות החוכר</u>

1. התמורה

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

(ב) כן ישלם החוכר למחכירה את "החיובים 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 המוחכר (להלן: "רוכשי היחידות") בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הוא האחראי הבלעדי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.

במידה והמוחכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, מצהיר החוכר, כי ידוע לו שניתן לרשום את זכות החכירה במוחכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממועד חתימת הרשות על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה על שמו, בלשכת רישום המקרקעין, תהא הרשות פטורה מלתת לחוכר ו/או לרוכשי היחידות ממנו כל שרות בגין המוחכר ו/או הזכויות בו, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.

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

4. החוכר מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי המחכירה ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המחכירה לתכניות הבניה.

5. החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד המועד להשלמת הבניה (_____).

6. במידה והמוחכר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (_____) את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על 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 והמוחכר 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 - 1969עד המועד להשלמת הבניה או עד 9 חודשים ממועד רישום הפרצלציה, מקום שנעשתה ע"י הרשות, ולבצע לשם כך, על חשבונו, כל פעולה שתדרש, לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וכן לרשום את המבנים כבית משותף או כבתים משותפים עד למועד האמור.

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

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

במוחכר שייעודו לבניה נמוכה עצמית למגורים עד 4 יח"ד (כולל), תותר העברת זכויות כאמור, אף בטרם רישום הבית המשותף, ובלבד שהחוכר אינו תאגיד מכל סוג שהוא וזאת מבלי לגרוע מכלל התחייבויות החוכר על פי 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 שיידרש לשם ביצוע רישום החכירה בגין המגרש והמבנים שהוקמו עליו ו/או כל יחידה בבית משותף, שנרשם כאמור לעיל, לפי המקרה. לא תואם מועד כאמור על-ידי החוכר, מתחייב החוכר להופיע בכל מועד שייקבע ויודע לו על-ידי המחכירה.

במידה והמוחכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, יחתום החוכר במעמד חתימת הסכם זה גם על שטר חכירה, וכן על כל מסמך, שטר, תעודה וכדו' אחרים, כפי שיידרש, 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 המוחכר 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 המוחכר או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למוחכר, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו״ב.

14.

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בהסכם זה, בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדרת בהסכם זה וכל שינוי אחר טעונה הסכמת המחכירה מראש ובכתב ותהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המוחכר ולקבלת היתר כדין.

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

אם יידרש היטל השבחה, תחול החבות במלואה על החוכר ללא זכות השבה מאת המחכירה למרות האמור בכל דין.

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:

העברת זכויות מותנית בהסכמת רשות מקרקעי ישראל מראש ובכתב וכפופה להחלטות ונהלי רמ״י ובכלל זה סעיף 5.4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל תיקון שיבוא במקומו .

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

_____

_____

_____

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בהסכם זה, בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המגרש וטעונה הסכמת המחכירה. לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה. החוכר לא יהיה זכאי להשבה של כל חלק מדמי החכירה אף אם בפועל לא נבנתה קיבולת הבניה בגינה שולמו.

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 _____

נספח ב'
רשימת מגרשים ומחירי הקרקע

רשות מקרקעי ישראל

תאריך: 25.11.2025

מספר חוזה: 103000677

רשימת מגרשים לבנייה עצמית מג'אר הרחבה מזרחית מגאר

מספר	מספר תכנית	מספר מגרש	מספר חוזה	שטח המגרש	מספר יחידות דיור	מלוא ערך הקרקע	מחיר קרקע לאחר הנחת אזור עדיפות לאומית למי שאיננו מחוסר דיור	מחיר הקרקע למחוסר דיור	מחיר הקרקע לחייל מילואים שאינו מחוסר דיור	מחיר הקרקע לחייל מילואים חסר דיור	מחיר הקרקע ללוחם חסר דיור	מחיר הקרקע ללוחם שאינו מחוסר דיור
המחירים נכונים ליום 10.11.2025												
1	251-0329482	116	800022432	801	6	231,100	-	-	-	-	-	-
					1	38,516.67	11,940.17	10,014.33	4,005.73	2,753.94	2,753.94	4,005.73
2	251-0329482	117	800022435	801	6	231,100	-	-	-	-	-	-
					1	38,516.67	11,940.17	10,014.33	4,005.73	2,753.94	2,753.94	4,005.73
3	251-0329482	118	800022430	801	6	231,100	-	-	-	-	-	-
					1	38,516.67	11,940.17	10,014.33	4,005.73	2,753.94	2,753.94	4,005.73
4	251-0329482	119	800022433	801	6	230,100	-	-	-	-	-	-
					1	38,350	11,888.5	9,971	3,988.4	2,742.03	2,742.03	3,988.4
5	251-0329482	120	800022431	800	6	229,800	-	-	-	-	-	-

תאריך: 25.11.2025

מספר חוזה: 103000677

מספר	מספר תכנית	מספר מגרש	מספר חוזה	שטח המגרש	מספר יחידות דיור	מלוא ערך הקרקע	מחיר קרקע לאחר הנחת אזור עדיפות לאומית למי שאיננו מחוסר דיור	מחיר הקרקע למחוסר דיור	מחיר הקרקע לחייל מילואים שאינו מחוסר דיור	מחיר הקרקע לחייל מילואים חסר דיור	מחיר הקרקע ללוחם חסר דיור	מחיר הקרקע ללוחם שאינו מחוסר דיור
						המחירים נכונים ליום 10.11.2025						
					1	38,300	11,873	9,958	3,983.2	2,738.45	2,738.45	3,983.2
6	251-0329482	121	800022434	802	6	230,400	-	-	-	-	-	-
					1	38,400	11,904	9,984	3,993.6	2,745.6	2,745.6	3,993.6
7	251-0329482	122	800022427	801	6	231,100	-	-	-	-	-	-
					1	38,516.67	11,940.17	10,014.33	4,005.73	2,753.94	2,753.94	4,005.73
8	251-0329482	123	800022422	801	6	231,100	-	-	-	-	-	-
					1	38,516.67	11,940.17	10,014.33	4,005.73	2,753.94	2,753.94	4,005.73
9	251-0329482	124	800022423	800	6	230,800	-	-	-	-	-	-
					1	38,466.67	11,924.67	10,001.33	4,000.53	2,750.37	2,750.37	4,000.53
10	251-0329482	125	800022424	800	6	230,800	-	-	-	-	-	-
					1	38,466.67	11,924.67	10,001.33	4,000.53	2,750.37	2,750.37	4,000.53
11	251-0329482	126	800022421	888	6	254,200	-	-	-	-	-	-
					1	42,366.67	13,133.67	11,015.33	4,406.13	3,029.22	3,029.22	4,406.13
12	251-0329482	127	800022429	911	6	260,300	-	-	-	-	-	-
					1	43,383.33	13,448.83	11,279.67	4,511.87	3,101.91	3,101.91	4,511.87

תאריך: 25.11.2025

מספר חוזה: 103000677

מספר	מספר תכנית	מספר מגרש	מספר חוזה	שטח המגרש	מספר יחידות דיור	מלוא ערך הקרקע	מחיר קרקע לאחר הנחת אזור עדיפות לאומית למי שאיננו מחוסר דיור	מחיר הקרקע למחוסר דיור	מחיר הקרקע לחייל מילואים שאינו מחוסר דיור	מחיר הקרקע לחייל מילואים חסר דיור	מחיר הקרקע ללוחם חסר דיור	מחיר הקרקע ללוחם שאינו מחוסר דיור
						המחירים נכונים ליום 10.11.2025						
13	251-0329482	128	800022428	907	6	259,300	-	-	-	-	-	-
					1	43,216.67	13,397.17	11,236.33	4,494.53	3,089.99	3,089.99	4,494.53
14	251-0329482	129	800022420	900	6	257,400	-	-	-	-	-	-
					1	42,900	13,299	11,154	4,461.6	3,067.35	3,067.35	4,461.6
15	251-0329482	130	800022426	919	6	262,500	-	-	-	-	-	-
					1	43,750	13,562.5	11,375	4,550	3,128.13	3,128.13	4,550
16	251-0329482	131	800022425	888	6	254,200	-	-	-	-	-	-
					1	42,366.67	13,133.67	11,015.33	4,406.13	3,029.22	3,029.22	4,406.13
17	251-0329482	134	800022419	797	6	230,000	-	-	-	-	-	-
					1	38,333.33	11,883.33	9,966.67	3,986.67	2,740.83	2,740.83	3,986.67
18	251-0329482	135	800022416	706	6	205,800	-	-	-	-	-	-
					1	34,300	10,633	8,918	3,567.2	2,452.45	2,452.45	3,567.2
19	251-0329482	136	800022418	707	6	206,100	-	-	-	-	-	-
					1	34,350	10,648.5	8,931	3,572.4	2,456.03	2,456.03	3,572.4
20	251-0329482	137	800022415	704	6	205,300	-	-	-	-	-	-

תאריך: 25.11.2025

מספר חוזה: 103000677

מספר	מספר תכנית	מספר מגרש	מספר חוזה	שטח המגרש	מספר יחידות דיור	מלוא ערך הקרקע	מחיר קרקע לאחר הנחת אזור עדיפות לאומית למי שאיננו מחוסר דיור	מחיר הקרקע למחוסר דיור	מחיר הקרקע לחייל מילואים שאינו מחוסר דיור	מחיר הקרקע לחייל מילואים חסר דיור	מחיר הקרקע ללוחם חסר דיור	מחיר הקרקע ללוחם שאינו מחוסר דיור
						המחירים נכונים ליום 10.11.2025						
					1	34,216.67	10,607.17	8,896.33	3,558.53	2,446.49	2,446.49	3,558.53
21	251-0329482	138	800022417	701	6	204,500	-	-	-	-	-	-
					1	34,083.33	10,565.83	8,861.67	3,544.67	2,436.96	2,436.96	3,544.67
22	251-0329482	140	800022409	906	6	251,000	-	-	-	-	-	-
					1	41,833.33	12,968.33	10,876.67	4,350.67	2,991.08	2,991.08	4,350.67
23	251-0329482	141	800022408	707	6	206,100	-	-	-	-	-	-
					1	34,350	10,648.5	8,931	3,572.4	2,456.03	2,456.03	3,572.4
24	251-0329482	142	800022413	705	6	205,600	-	-	-	-	-	-
					1	34,266.67	10,622.67	8,909.33	3,563.73	2,450.07	2,450.07	3,563.73
25	251-0329482	143	800022410	707	6	206,100	-	-	-	-	-	-
					1	34,350	10,648.5	8,931	3,572.4	2,456.03	2,456.03	3,572.4
26	251-0329482	144	800022411	696	6	203,200	-	-	-	-	-	-
					1	33,866.67	10,498.67	8,805.33	3,522.13	2,421.47	2,421.47	3,522.13
27	251-0329482	145	800022412	697	6	203,400	-	-	-	-	-	-
					1	33,900	10,509	8,814	3,525.6	2,423.85	2,423.85	3,525.6

תאריך: 25.11.2025

מספר חוזה: 103000677

מספר	מספר תכנית	מספר מגרש	מספר חוזה	שטח המגרש	מספר יחידות דיור	מלוא ערך הקרקע	מחיר קרקע לאחר הנחת אזור עדיפות לאומית למי שאיננו מחוסר דיור	מחיר הקרקע למחוסר דיור	מחיר הקרקע לחייל מילואים שאינו מחוסר דיור	מחיר הקרקע לחייל מילואים חסר דיור	מחיר הקרקע ללוחם חסר דיור	מחיר הקרקע ללוחם שאינו מחוסר דיור
						המחירים נכונים ליום 10.11.2025						
28	251-0329482	146	800022414	845	6	235,300	-	-	-	-	-	-
					1	39,216.67	12,157.17	10,196.33	4,078.53	2,803.99	2,803.99	4,078.53
29	251-0329482	18	800022475	601	4	163,500	-	-	-	-	-	-
					1	40,875	12,671.25	10,627.5	4,251	2,922.56	2,922.56	4,251
30	251-0329482	19	800022474	607	4	165,100	-	-	-	-	-	-
					1	41,275	12,795.25	10,731.5	4,292.6	2,951.16	2,951.16	4,292.6
31	251-0329482	198	800022406	508	4	140,100	-	-	-	-	-	-
					1	35,025	10,857.75	9,106.5	3,642.6	2,504.29	2,504.29	3,642.6
32	251-0329482	199	800022407	486	4	134,600	-	-	-	-	-	-
					1	33,650	10,431.5	8,749	3,499.6	2,405.98	2,405.98	3,499.6
33	251-0329482	20	800022462	601	4	163,500	-	-	-	-	-	-
					1	40,875	12,671.25	10,627.5	4,251	2,922.56	2,922.56	4,251
34	251-0329482	21	800022455	601	4	163,500	-	-	-	-	-	-
					1	40,875	12,671.25	10,627.5	4,251	2,922.56	2,922.56	4,251
35	251-0329482	22	800022452	601	4	163,500	-	-	-	-	-	-

תאריך: 25.11.2025

מספר חוזה: 103000677

מספר	מספר תכנית	מספר מגרש	מספר חוזה	שטח המגרש	מספר יחידות דיור	מלוא ערך הקרקע	מחיר קרקע לאחר הנחת אזור עדיפות לאומית למי שאיננו מחוסר דיור	מחיר הקרקע למחוסר דיור	מחיר הקרקע לחייל מילואים שאינו מחוסר דיור	מחיר הקרקע לחייל מילואים חסר דיור	מחיר הקרקע ללוחם חסר דיור	מחיר הקרקע ללוחם שאינו מחוסר דיור
						המחירים נכונים ליום 10.11.2025						
					1	40,875	12,671.25	10,627.5	4,251	2,922.56	2,922.56	4,251
36	251-0329482	23	800022460	601	4	163,500	-	-	-	-	-	-
					1	40,875	12,671.25	10,627.5	4,251	2,922.56	2,922.56	4,251
37	251-0329482	24	800022459	608	4	165,300	-	-	-	-	-	-
					1	41,325	12,810.75	10,744.5	4,297.8	2,954.74	2,954.74	4,297.8
38	251-0329482	25	800022458	608	4	165,300	-	-	-	-	-	-
					1	41,325	12,810.75	10,744.5	4,297.8	2,954.74	2,954.74	4,297.8
39	251-0329482	26	800022456	608	4	165,300	-	-	-	-	-	-
					1	41,325	12,810.75	10,744.5	4,297.8	2,954.74	2,954.74	4,297.8
40	251-0329482	27	800022457	608	4	165,300	-	-	-	-	-	-
					1	41,325	12,810.75	10,744.5	4,297.8	2,954.74	2,954.74	4,297.8
41	251-0329482	28	800022451	723	4	194,300	-	-	-	-	-	-
					1	48,575	15,058.25	12,629.5	5,051.8	3,473.11	3,473.11	5,051.8
42	251-0329482	29	800022454	707	4	190,300	-	-	-	-	-	-
					1	47,575	14,748.25	12,369.5	4,947.8	3,401.61	3,401.61	4,947.8

תאריך: 25.11.2025

מספר חוזה: 103000677

מספר	מספר תכנית	מספר מגרש	מספר חוזה	שטח המגרש	מספר יחידות דיור	מלוא ערך הקרקע	מחיר קרקע לאחר הנחת אזור עדיפות לאומית למי שאיננו מחוסר דיור	מחיר הקרקע למחוסר דיור	מחיר הקרקע לחייל מילואים שאינו מחוסר דיור	מחיר הקרקע לחייל מילואים חסר דיור	מחיר הקרקע ללוחם חסר דיור	מחיר הקרקע ללוחם שאינו מחוסר דיור
						המחירים נכונים ליום 10.11.2025						
43	251-0329482	30	800022453	611	4	166,100	-	-	-	-	-	-
					1	41,525	12,872.75	10,796.5	4,318.6	2,969.04	2,969.04	4,318.6
44	251-0329482	31	800022450	705	4	189,800	-	-	-	-	-	-
					1	47,450	14,709.5	12,337	4,934.8	3,392.68	3,392.68	4,934.8
45	251-0329482	33	800022449	609	4	165,600	-	-	-	-	-	-
					1	41,400	12,834	10,764	4,305.6	2,960.1	2,960.1	4,305.6
46	251-0329482	36	800022444	601	4	163,500	-	-	-	-	-	-
					1	40,875	12,671.25	10,627.5	4,251	2,922.56	2,922.56	4,251
47	251-0329482	37	800022438	601	4	163,500	-	-	-	-	-	-
					1	40,875	12,671.25	10,627.5	4,251	2,922.56	2,922.56	4,251
48	251-0329482	38	800022447	601	4	163,500	-	-	-	-	-	-
					1	40,875	12,671.25	10,627.5	4,251	2,922.56	2,922.56	4,251
49	251-0329482	39	800022443	601	4	163,500	-	-	-	-	-	-
					1	40,875	12,671.25	10,627.5	4,251	2,922.56	2,922.56	4,251
50	251-0329482	40	800022437	601	4	163,500	-	-	-	-	-	-

תאריך: 25.11.2025

מספר חוזה: 103000677

מספר	מספר תכנית	מספר מגרש	מספר חוזה	שטח המגרש	מספר יחידות דיור	מלוא ערך הקרקע	מחיר קרקע לאחר הנחת אזור עדיפות לאומית למי שאיננו מחוסר דיור	מחיר הקרקע למחוסר דיור	מחיר הקרקע לחייל מילואים שאינו מחוסר דיור	מחיר הקרקע לחייל מילואים חסר דיור	מחיר הקרקע ללוחם חסר דיור	מחיר הקרקע ללוחם שאינו מחוסר דיור
						המחירים נכונים ליום 10.11.2025						
					1	40,875	12,671.25	10,627.5	4,251	2,922.56	2,922.56	4,251
51	251-0329482	41	800022441	601	4	163,500	-	-	-	-	-	-
					1	40,875	12,671.25	10,627.5	4,251	2,922.56	2,922.56	4,251
52	251-0329482	42	800022440	600	4	163,300	-	-	-	-	-	-
					1	40,825	12,655.75	10,614.5	4,245.8	2,918.99	2,918.99	4,245.8
53	251-0329482	43	800022448	601	4	163,500	-	-	-	-	-	-
					1	40,875	12,671.25	10,627.5	4,251	2,922.56	2,922.56	4,251
54	251-0329482	44	800022436	601	4	163,500	-	-	-	-	-	-
					1	40,875	12,671.25	10,627.5	4,251	2,922.56	2,922.56	4,251
55	251-0329482	45	800022439	601	4	163,500	-	-	-	-	-	-
					1	40,875	12,671.25	10,627.5	4,251	2,922.56	2,922.56	4,251
56	251-0329482	46	800022442	749	4	200,800	-	-	-	-	-	-
					1	50,200	15,562	13,052	5,220.8	3,589.3	3,589.3	5,220.8
57	251-0329482	51	800022446	606	4	164,800	-	-	-	-	-	-
					1	41,200	12,772	10,712	4,284.8	2,945.8	2,945.8	4,284.8

תאריך: 25.11.2025

מספר חוזה: 103000677

מספר	מספר תכנית	מספר מגרש	מספר חוזה	שטח המגרש	מספר יחידות דיור	מלוא ערך הקרקע	מחיר קרקע לאחר הנחת אזור עדיפות לאומית למי שאיננו מחוסר דיור	מחיר הקרקע למחוסר דיור	מחיר הקרקע לחייל מילואים שאינו מחוסר דיור	מחיר הקרקע לחייל מילואים חסר דיור	מחיר הקרקע ללוחם חסר דיור	מחיר הקרקע ללוחם שאינו מחוסר דיור
המחירים נכונים ליום 10.11.2025												
58	251-0329482	52	800022445	708	4	190,500	-	-	-	-	-	-
					1	47,625	14,763.75	12,382.5	4,953	3,405.19	3,405.19	4,953

***** מחירי הקרקע אינם כוללים מע"מ. הוצאות הפיתוח כוללות מע"מ *****

מכרז מספר צפ/415/2025

נספח ב'1
הוצאות פיתוח לתשלום

16.09.2025

לכבוד

לוי לידור בונן

מנהל אגף בכיר שיווק

אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

נספח חיובי מע"מ הוצאות פיתוח לחוברת מכרז

מחוז: **2** חיפה עירוני

ישוב: **481** מגאר

אתר: **9** ראס אלחביה

עדיפות לאומית: **א1**

מס' מנה: **21**

מס' מנה פנימי: **20245**

לפי החלטת הממשלה מס' 2856 מיום 09/03/2025

אחוז ביצוע משוקלל: 2.16%

לפי מדד תשומות הבניה חודש בסיס : **07/2025**

מספר מתחם	יח"ד	מגרשים	חיוב פיתוח בגין מגורים	סה"כ חיוב מגורים לאחר סבסוד	חיוב פיתוח כולל מסחר ותעשייה ו/או תשלומים לגורמי חוץ בתחום המגרשים	עמודות 1+2 סה"כ הוצאות פיתוח	עמודה 1 סה"כ הוצאות פיתוח כנגד קבלה	עמודה 2 סה"כ הוצאות פיתוח כנגד טופס עסקת אקראי	**עמודה 3** סכום מע"מ נוסף בגין הוצאות פיתוח כנגד טופס עסקת אקראי	עמודה 4 מוסדות ציבור	**עמודה 5** סכום מע"מ בגין מוסד"צ לרשות המיסים	עמודה 6 ישן מול חדש	**עמודה 7** סכום מע"מ בגין ישן מול חדש לרשות המיסים	**עמודות 1-7** סה"כ לגביה
75194	4	מגרש 41	729,364	291,745	69,458	361,203	353,401	7,802	1,404	207,224	37,300	37,685	6,783	651,599
75195	4	מגרש 18	728,874	291,549	69,411	360,960	353,163	7,797	1,403	207,224	37,300	37,685	6,783	651,355
75196	4	מגרש 19	738,999	295,600	70,375	365,975	358,070	7,905	1,423	207,224	37,300	37,685	6,783	656,390
75197	4	מגרש 20	728,874	291,549	69,411	360,960	353,163	7,797	1,403	207,224	37,300	37,685	6,783	651,355
75198	4	מגרש 21	728,874	291,549	69,411	360,960	353,163	7,797	1,403	207,224	37,300	37,685	6,783	651,355
75199	4	מגרש 22	723,484	289,393	68,898	358,291	350,552	7,739	1,393	207,224	37,300	37,685	6,783	648,676
75200	4	מגרש 23	734,754	293,901	69,971	363,872	356,012	7,860	1,415	207,224	37,300	37,685	6,783	654,279
75201	4	מגרש 24	738,155	295,262	70,295	365,557	357,661	7,896	1,421	207,224	37,300	37,685	6,783	655,970
75202	4	מגרש 25	738,155	295,262	70,295	365,557	357,661	7,896	1,421	207,224	37,300	37,685	6,783	655,970
75203	4	מגרש 26	734,235	293,694	69,922	363,616	355,762	7,854	1,414	207,224	37,300	37,685	6,783	654,022
75204	4	מגרש 27	731,294	292,517	69,642	362,159	354,336	7,823	1,408	207,224	37,300	37,685	6,783	652,559
75205	4	מגרש 28	877,736	438,868	83,587	522,455	511,170	11,285	2,031	207,224	37,300	37,685	6,783	813,478
75206	4	מגרש 29	857,434	428,717	81,654	510,371	499,347	11,024	1,984	207,224	37,300	37,685	6,783	801,347
75207	4	מגרש 30	732,682	293,073	69,774	362,847	355,010	7,837	1,411	207,224	37,300	37,685	6,783	653,250
75208	4	מגרש 31	854,712	427,356	81,395	508,751	497,762	10,989	1,978	207,224	37,300	37,685	6,783	799,721
75209	4	מגרש 33	746,620	298,648	71,101	369,749	361,762	7,987	1,438	207,224	37,300	37,685	6,783	660,179
75210	4	מגרש 36	729,364	291,745	69,458	361,203	353,401	7,802	1,404	207,224	37,300	37,685	6,783	651,599

16.09.2025

לכבוד

לוי לידור בונן

מנהל אגף בכיר שיווק

אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

מספר מתחם	יח"ד	מגרשים	חיוב פיתוח בגין מגורים	סה"כ חיוב מגורים לאחר סבסוד	חיוב פיתוח כולל מסחר ותעשייה ו/או תשלומים לגורמי חוץ בתחום המגרשים	עמודות 2+1 סה"כ הוצאות פיתוח	עמודה 1 סה"כ הוצאות פיתוח כנגד קבלה	עמודה 2 סה"כ הוצאות פיתוח כנגד טופס עסקת אקראי	**עמודה 3** סכום מע"מ נוסף בגין הוצאות פיתוח כנגד טופס עסקת אקראי	עמודה 4 מוסדות ציבור	**עמודה 5** סכום מע"מ בגין מוסד"צ לרשות המיסים	עמודה 6 ישן מול חדש	**עמודה 7** סכום מע"מ בגין ישן מול חדש לרשות המיסים	**עמודות 1-7** סה"כ לגביה
75211	4	מגרש 37	727,894	291,157	69,318	360,475	352,689	7,786	1,402	207,224	37,300	37,685	6,783	650,869
75212	4	מגרש 38	729,854	291,941	69,504	361,445	353,638	7,807	1,405	207,224	37,300	37,685	6,783	651,842
75213	4	מגרש 39	729,364	291,745	69,458	361,203	353,401	7,802	1,404	207,224	37,300	37,685	6,783	651,599
75214	4	מגרש 40	729,364	291,745	69,458	361,203	353,401	7,802	1,404	207,224	37,300	37,685	6,783	651,599
75215	4	מגרש 42	732,169	292,868	69,725	362,593	354,761	7,832	1,410	207,224	37,300	37,685	6,783	652,995
75216	4	מגרש 43	725,934	290,373	69,131	359,504	351,739	7,765	1,398	207,224	37,300	37,685	6,783	649,894
75217	4	מגרש 44	727,894	291,157	69,318	360,475	352,689	7,786	1,402	207,224	37,300	37,685	6,783	650,869
75218	4	מגרש 45	729,364	291,745	69,458	361,203	353,401	7,802	1,404	207,224	37,300	37,685	6,783	651,599
75219	4	מגרש 46	909,685	454,842	86,630	541,472	529,776	11,696	2,105	207,224	37,300	37,685	6,783	832,569
75220	4	מגרש 51	734,943	293,977	69,989	363,966	356,104	7,862	1,415	207,224	37,300	37,685	6,783	654,373
75221	4	מגרש 52	858,059	429,029	81,713	510,742	499,710	11,032	1,986	207,224	37,300	37,685	6,783	801,720
75222	4	מגרש 198	615,800	246,320	58,643	304,963	298,376	6,587	1,186	207,224	37,300	37,685	6,783	595,141
75223	4	מגרש 199	589,783	235,913	56,165	292,078	285,769	6,309	1,136	207,224	37,300	37,685	6,783	582,206
75224	6	מגרש 116	973,584	389,434	92,715	482,149	471,735	10,414	1,875	310,837	55,951	56,527	10,175	917,514
75225	6	מגרש 117	973,584	389,434	92,715	482,149	471,735	10,414	1,875	310,837	55,951	56,527	10,175	917,514
75226	6	מגרש 118	978,484	391,394	93,182	484,576	474,109	10,467	1,884	310,837	55,951	56,527	10,175	919,950
75227	6	מגרש 119	971,624	388,650	92,528	481,178	470,785	10,393	1,871	310,837	55,951	56,527	10,175	916,539
75228	6	מגרש 120	970,998	388,399	92,469	480,868	470,481	10,387	1,870	310,837	55,951	56,527	10,175	916,228
75229	6	מגרש 121	972,740	389,096	92,635	481,731	471,326	10,405	1,873	310,837	55,951	56,527	10,175	917,094
75230	6	מגרש 122	978,484	391,394	93,182	484,576	474,109	10,467	1,884	310,837	55,951	56,527	10,175	919,950

16.09.2025

לכבוד

לוי לידור בונן

מנהל אגף בכיר שיווק

אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

מספר מתחם	יח"ד	מגרשים	חיוב פיתוח בגין מגורים	סה"כ חיוב מגורים לאחר סבסוד	חיוב פיתוח כולל מסחר ותעשייה ו/או תשלומים לגורמי חוץ בתחום המגרשים	עמודות 1+2 סה"כ הוצאות פיתוח	עמודה 1 סה"כ הוצאות פיתוח כנגד קבלה	עמודה 2 סה"כ הוצאות פיתוח כנגד טופס עסקת אקראי	**עמודה 3** סכום מע"מ נוסף בגין הוצאות פיתוח כנגד טופס עסקת אקראי	עמודה 4 מוסדות ציבור	**עמודה 5** סכום מע"מ בגין מוסד"צ לרשות המיסים	עמודה 6 ישן מול חדש	**עמודה 7** סכום מע"מ בגין ישן מול חדש לרשות המיסים	**עמודות 1-7** סה"כ לגביה
75231	6	מגרש 123	969,664	387,866	92,342	480,208	469,836	10,372	1,867	310,837	55,951	56,527	10,175	915,565
75232	6	מגרש 124	972,468	388,987	92,609	481,596	471,194	10,402	1,872	310,837	55,951	56,527	10,175	916,958
75233	6	מגרש 125	969,528	387,811	92,329	480,140	469,769	10,371	1,867	310,837	55,951	56,527	10,175	915,497
75234	6	מגרש 126	1,080,944	432,378	102,939	535,317	523,754	11,563	2,081	310,837	55,951	56,527	10,175	970,888
75235	6	מגרש 127	1,107,586	443,034	105,476	548,510	536,662	11,848	2,133	310,837	55,951	56,527	10,175	984,133
75236	6	מגרש 128	1,102,633	441,053	105,004	546,057	534,262	11,795	2,123	310,837	55,951	56,527	10,175	981,670
75237	6	מגרש 129	1,097,763	439,105	104,541	543,646	531,903	11,743	2,114	310,837	55,951	56,527	10,175	979,250
75238	6	מגרש 130	1,111,122	444,449	105,813	550,262	538,376	11,886	2,139	310,837	55,951	56,527	10,175	985,891
75239	6	מגרש 131	1,080,944	432,378	102,939	535,317	523,754	11,563	2,081	310,837	55,951	56,527	10,175	970,888
75240	6	מגרש 134	968,631	387,452	92,243	479,695	469,334	10,361	1,865	310,837	55,951	56,527	10,175	915,050
75241	6	מגרש 135	858,768	343,507	81,781	425,288	416,102	9,186	1,654	310,837	55,951	56,527	10,175	860,432
75242	6	מגרש 136	856,944	342,778	81,607	424,385	415,218	9,167	1,650	310,837	55,951	56,527	10,175	859,525
75243	6	מגרש 137	858,006	343,202	81,708	424,910	415,732	9,178	1,652	310,837	55,951	56,527	10,175	860,052
75244	6	מגרש 138	852,699	341,079	81,203	422,282	413,161	9,121	1,642	310,837	55,951	56,527	10,175	857,414
75245	6	מגרש 140	1,098,087	439,235	104,571	543,806	532,060	11,746	2,114	310,837	55,951	56,527	10,175	979,410
75246	6	מגרש 141	861,844	344,738	82,074	426,812	417,593	9,219	1,659	310,837	55,951	56,527	10,175	861,961
75247	6	מגרש 142	854,712	341,885	81,395	423,280	414,137	9,143	1,646	310,837	55,951	56,527	10,175	858,416

16.09.2025

לכבוד

לוי לידור בונן

מנהל אגף בכיר שיווק

אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

				עמודות 1+2	עמודה 1	עמודה 2	**עמודה 3**	עמודה 4	**עמודה 5**	עמודה 6	**עמודה 7**	**עמודות 1-7**
מספר מתחם	יח"ד	מגרשים	חיוב פיתוח בגין מגורים	סה"כ חיוב מגורים לאחר סבסוד	חיוב פיתוח כולל מסחר ותעשייה ו/או תשלומים לגורמי חוץ בתחום המגרשים	סה"כ הוצאות פיתוח	סה"כ הוצאות פיתוח קבלה	סה"כ הוצאות פיתוח כנגד טופס עסקת אקראי	סכום מע"מ נוסף בגין הוצאות פיתוח כנגד טופס עסקת אקראי	מוסדות ציבור	סכום מע"מ בגין מוסד"צ לרשות המיסים	ישן מול חדש	סכום מע"מ בגין ישן מול חדש לרשות המיסים	סה"כ לגביה
75248	6	מגרש 143	858,904	343,562	81,794	425,356	416,168	9,188	1,654	310,837	55,951	56,527	10,175	860,500
75249	6	מגרש 144	845,650	338,260	80,532	418,792	409,746	9,046	1,628	310,837	55,951	56,527	10,175	853,910
75250	6	מגרש 145	851,176	340,470	81,058	421,528	412,423	9,105	1,639	310,837	55,951	56,527	10,175	856,657
75251	6	מגרש 146	1,025,617	410,247	97,670	507,917	496,946	10,971	1,975	310,837	55,951	56,527	10,175	943,382
סה"כ:	288	58	49,496,905	20,234,517	4,713,622	24,948,139	24,409,259	538,880	96,998	14,920,156	2,685,628	2,713,306	488,395	45,852,623

נספח ב'2 -
הוצאות פיתוח לתשלום למומלצים ובן מיעוטים משרת כוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה

לכבוד

לוי לידור בונן

מנהל אגף בכיר שיווק

נספח חיובי מע"מ הוצאות פיתוח לכוחות ביטחון לחוברת מכרז

מחוז: **2** חיפה עירוני

ישוב: **481** מגאר

אתר: **9** ראס אלחביה

עדיפות לאומית: **א1**

מס' מנה: **21**

מס' מנה פנימי: **20245**

לפי החלטת הממשלה מס' 2856 מיום 09/03/2025

לפי מדד תשומות הבניה חודש בסיס : **07/2025**

אחוז ביצוע משוקלל: 2.16%

							עמודות 1+2	עמודה 1	עמודה 2	**עמודה 3**	עמודה 4	**עמודה 5**	עמודה 6	**עמודה 7**	**עמודות 1-7**
מספר מתחם	יח"ד	מגרשים	חיוב פיתוח בגין מגורים	סה"כ חיוב מגורים לאחר סבסוד	חיוב פיתוח כולל מסחר ותעשייה ו/או תשלומים לגורמי חוץ בתחום המגרשים	סה"כ הוצאות פיתוח	סה"כ הוצאות פיתוח כנגד קבלה	סה"כ הוצאות פיתוח כנגד טופס עסקת אקראי	סכום מע"מ נוסף פיתוח כנגד טופס עסקת אקראי	מוסדות ציבור	סכום מע"מ בגין מוסד"צ לרשות המיסים	ישן מול חדש	סכום מע"מ בגין ישן מול חדש לרשות המיסים	סה"כ לגביה
75194	4	מגרש 41	729,364	160,000	69,458	229,458	224,501	4,956	892	207,224	37,300	37,685	6,783	519,342
75195	4	מגרש 18	728,874	160,000	69,411	229,411	224,455	4,955	892	207,224	37,300	37,685	6,783	519,295
75196	4	מגרש 19	738,999	160,000	70,375	230,375	225,399	4,976	896	207,224	37,300	37,685	6,783	520,263
75197	4	מגרש 20	728,874	160,000	69,411	229,411	224,455	4,955	892	207,224	37,300	37,685	6,783	519,295
75198	4	מגרש 21	728,874	160,000	69,411	229,411	224,455	4,955	892	207,224	37,300	37,685	6,783	519,295
75199	4	מגרש 22	723,484	160,000	68,898	228,898	223,954	4,944	890	207,224	37,300	37,685	6,783	518,780
75200	4	מגרש 23	734,754	160,000	69,971	229,971	225,003	4,967	894	207,224	37,300	37,685	6,783	519,857
75201	4	מגרש 24	738,155	160,000	70,295	230,295	225,321	4,974	895	207,224	37,300	37,685	6,783	520,182
75202	4	מגרש 25	738,155	160,000	70,295	230,295	225,321	4,974	895	207,224	37,300	37,685	6,783	520,182
75203	4	מגרש 26	734,235	160,000	69,922	229,922	224,956	4,966	894	207,224	37,300	37,685	6,783	519,808
75204	4	מגרש 27	731,294	160,000	69,642	229,642	224,681	4,960	893	207,224	37,300	37,685	6,783	519,527
75205	4	מגרש 28	877,736	160,000	83,587	243,587	238,326	5,261	947	207,224	37,300	37,685	6,783	533,526
75206	4	מגרש 29	857,434	160,000	81,654	241,654	236,435	5,220	940	207,224	37,300	37,685	6,783	531,586
75207	4	מגרש 30	732,682	160,000	69,774	229,774	224,811	4,963	893	207,224	37,300	37,685	6,783	519,659
75208	4	מגרש 31	854,712	160,000	81,395	241,395	236,181	5,214	939	207,224	37,300	37,685	6,783	531,326
75209	4	מגרש 33	746,620	160,000	71,101	231,101	226,109	4,992	899	207,224	37,300	37,685	6,783	520,992
75210	4	מגרש 36	729,364	160,000	69,458	229,458	224,501	4,956	892	207,224	37,300	37,685	6,783	519,342
75211	4	מגרש 37	727,894	160,000	69,318	229,318	224,364	4,953	892	207,224	37,300	37,685	6,783	519,202
75212	4	מגרש 38	729,854	160,000	69,504	229,504	224,546	4,957	892	207,224	37,300	37,685	6,783	519,388

לכבוד

לוי לידור בונן

מנהל אגף בכיר שיווק

							עמודות 1+2	עמודה 1	עמודה 2	**עמודה 3**	עמודה 4	**עמודה 5**	עמודה 6	**עמודה 7**	**עמודות 1-7**
מספר מתחם	יח"ד	מגרשים	חיוב פיתוח בגין מגורים	סה"כ חיוב מגורים לאחר סבסוד	חיוב פיתוח כולל מסחר ותעשייה ו/או תשלומים לגורמי חוץ בתחום המגרשים	סה"כ הוצאות פיתוח	סה"כ הוצאות פיתוח כנגד קבלה	סה"כ הוצאות פיתוח כנגד טופס עסקת אקראי	סכום מע"מ נוסף בגין הוצאות פיתוח כנגד טופס עסקת אקראי	מוסדות ציבור	סכום מע"מ בגין מוסד"צ לרשות המיסים	ישן מול חדש	סכום מע"מ בגין ישן מול חדש לרשות המיסים	סה"כ לגביה
75213	4	מגרש 39	729,364	160,000	69,458	229,458	224,501	4,956	892	207,224	37,300	37,685	6,783	519,342
75214	4	מגרש 40	729,364	160,000	69,458	229,458	224,501	4,956	892	207,224	37,300	37,685	6,783	519,342
75215	4	מגרש 42	732,169	160,000	69,725	229,725	224,763	4,962	893	207,224	37,300	37,685	6,783	519,610
75216	4	מגרש 43	725,934	160,000	69,131	229,131	224,181	4,949	891	207,224	37,300	37,685	6,783	519,014
75217	4	מגרש 44	727,894	160,000	69,318	229,318	224,364	4,953	892	207,224	37,300	37,685	6,783	519,202
75218	4	מגרש 45	729,364	160,000	69,458	229,458	224,501	4,956	892	207,224	37,300	37,685	6,783	519,342
75219	4	מגרש 46	909,685	160,000	86,630	246,630	241,303	5,327	959	207,224	37,300	37,685	6,783	536,581
75220	4	מגרש 51	734,943	160,000	69,989	229,989	225,021	4,968	894	207,224	37,300	37,685	6,783	519,875
75221	4	מגרש 52	858,059	160,000	81,713	241,713	236,492	5,221	940	207,224	37,300	37,685	6,783	531,645
75222	4	מגרש 198	615,800	160,000	58,643	218,643	213,921	4,723	850	207,224	37,300	37,685	6,783	508,485
75223	4	מגרש 199	589,783	160,000	56,165	216,165	211,496	4,669	840	207,224	37,300	37,685	6,783	505,997
75224	6	מגרש 116	973,584	240,000	92,715	332,715	325,528	7,187	1,294	310,837	55,951	56,527	10,175	767,499
75225	6	מגרש 117	973,584	240,000	92,715	332,715	325,528	7,187	1,294	310,837	55,951	56,527	10,175	767,499
75226	6	מגרש 118	978,484	240,000	93,182	333,182	325,985	7,197	1,295	310,837	55,951	56,527	10,175	767,967
75227	6	מגרש 119	971,624	240,000	92,528	332,528	325,346	7,183	1,293	310,837	55,951	56,527	10,175	767,311
75228	6	מגרש 120	970,998	240,000	92,469	332,469	325,288	7,181	1,293	310,837	55,951	56,527	10,175	767,252
75229	6	מגרש 121	972,740	240,000	92,635	332,635	325,451	7,185	1,293	310,837	55,951	56,527	10,175	767,418
75230	6	מגרש 122	978,484	240,000	93,182	333,182	325,985	7,197	1,295	310,837	55,951	56,527	10,175	767,967
75231	6	מגרש 123	969,664	240,000	92,342	332,342	325,164	7,179	1,292	310,837	55,951	56,527	10,175	767,124
75232	6	מגרש 124	972,468	240,000	92,609	332,609	325,425	7,184	1,293	310,837	55,951	56,527	10,175	767,392
75233	6	מגרש 125	969,528	240,000	92,329	332,329	325,151	7,178	1,292	310,837	55,951	56,527	10,175	767,111

לכבוד

לוי לידור בונן

מנהל אגף בכיר שיווק

							עמודות 1+2	עמודה 1	עמודה 2	**עמודה 3**	עמודה 4	**עמודה 5**	עמודה 6	**עמודה 7**	**עמודות 1-7**
מספר מתחם	יח"ד	מגרשים	חיוב פיתוח בגין מגורים	סה"כ חיוב מגורים לאחר סבסוד	חיוב פיתוח כולל מסחר ותעשייה ו/או תשלומים לגורמי חוץ בתחום המגרשים	סה"כ הוצאות פיתוח	סה"כ הוצאות פיתוח כנגד קבלה	סה"כ הוצאות פיתוח כנגד טופס עסקת אקראי	סכום מע"מ נוסף בגין הוצאות פיתוח כנגד טופס עסקת אקראי	מוסדות ציבור	סכום מע"מ בגין מוסד"צ לרשות המיסים	ישן מול חדש	סכום מע"מ בגין ישן מול חדש לרשות המיסים	סה"כ לגביה
75234	6	מגרש 126	1,080,944	240,000	102,939	342,939	335,532	7,407	1,333	310,837	55,951	56,527	10,175	777,762
75235	6	מגרש 127	1,107,586	240,000	105,476	345,476	338,014	7,462	1,343	310,837	55,951	56,527	10,175	780,309
75236	6	מגרש 128	1,102,633	240,000	105,004	345,004	337,552	7,452	1,341	310,837	55,951	56,527	10,175	779,835
75237	6	מגרש 129	1,097,763	240,000	104,541	344,541	337,099	7,442	1,340	310,837	55,951	56,527	10,175	779,371
75238	6	מגרש 130	1,111,122	240,000	105,813	345,813	338,343	7,470	1,345	310,837	55,951	56,527	10,175	780,648
75239	6	מגרש 131	1,080,944	240,000	102,939	342,939	335,532	7,407	1,333	310,837	55,951	56,527	10,175	777,762
75240	6	מגרש 134	968,631	240,000	92,243	332,243	325,067	7,176	1,292	310,837	55,951	56,527	10,175	767,025
75241	6	מגרש 135	858,768	240,000	81,781	321,781	314,831	6,950	1,251	310,837	55,951	56,527	10,175	756,522
75242	6	מגרש 136	856,944	240,000	81,607	321,607	314,661	6,947	1,250	310,837	55,951	56,527	10,175	756,347
75243	6	מגרש 137	858,006	240,000	81,708	321,708	314,759	6,949	1,251	310,837	55,951	56,527	10,175	756,449
75244	6	מגרש 138	852,699	240,000	81,203	321,203	314,265	6,938	1,249	310,837	55,951	56,527	10,175	755,942
75245	6	מגרש 140	1,098,087	240,000	104,571	344,571	337,128	7,443	1,340	310,837	55,951	56,527	10,175	779,401
75246	6	מגרש 141	861,844	240,000	82,074	322,074	315,117	6,957	1,252	310,837	55,951	56,527	10,175	756,816
75247	6	מגרש 142	854,712	240,000	81,395	321,395	314,453	6,942	1,250	310,837	55,951	56,527	10,175	756,135
75248	6	מגרש 143	858,904	240,000	81,794	321,794	314,844	6,951	1,251	310,837	55,951	56,527	10,175	756,535
75249	6	מגרש 144	845,650	240,000	80,532	320,532	313,608	6,923	1,246	310,837	55,951	56,527	10,175	755,268
75250	6	מגרש 145	851,176	240,000	81,058	321,058	314,123	6,935	1,248	310,837	55,951	56,527	10,175	755,796
75251	6	מגרש 146	1,025,617	240,000	97,670	337,670	330,377	7,294	1,313	310,837	55,951	56,527	10,175	772,473

לכבוד

לוי לידור בונן

מנהל אגף בכיר שיווק

סה"כ:	288	58	49,496,905	11,519,997	4,713,622	16,233,619	15,882,973	350,646	63,116	14,920,156	2,685,628	2,713,306	488,395	37,104,220

נספח ג'
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 29/12/2025 ב 12:55 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 415/2025

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: 23/02/2027
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 הדיגיטאליות 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 "מיידי", 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.

<u>מספר ימים לחילוט:</u>
7

<u>אסמכתאות:</u>
אסמכתא פנימית של מנפיק הערבות:
אסמכתאות פנימיות 1 של מקבל הערבות: 20022025000000041571
אסמכתאות פנימיות 2 של מקבל הערבות: 1
אסמכתאות פנימיות 3 של מקבל הערבות: 1
אסמכתאות פנימיות 4 של מקבל הערבות:

נספח ד'
הסכם תשתית בניה עצמית שייחתם עם חברת "מוטי הוניג הנדסה בע"מ"

האתר : מגאר – הרחבה מזרחית

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות – (משתכן / יזם)
שנערך ונחתם ב_____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין:

מוטי הוניג הנדסה בע"מ
כתובת : רחוב המייסדים 52, זכרון יעקב
yazamim@honigeng.com

(אשר תיקרא להלן : "**החברה**" ו/או "**החברה המנהלת**")

מצד אחד

ל ב י ן

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

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד

(אשר יקראו להלן יחד : "**היזם**")

מצד שני

הואיל ובין משרד הבינוי והשיכון (להלן : "**המשרד**") לבין החברה המנהלת קיימת התקשרות בעניין ניהול עבודות תכנון ופיתוח תשתיות ציבוריות כהגדרתן בחוזה זה ;

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

והואיל והחברה המנהלת תבצע באמצעות קבלנים מטעמה עבודות תכנון ו/או פיתוח התשתיות הציבוריות כמפורט בחוזה זה ;

והואיל ובין יתר דרישות רשות מקרקעי ישראל והמשרד לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רשות מקרקעי ישראל ליזם, נדרש היזם על ידי רשות מקרקעי ישראל והמשרד להתקשר בחוזה זה עם החברה המנהלת.

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. <u>המבוא, נספחים וכותרות</u>:

1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו והצדדים מאשרים נכונות האמור בו.

1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.3 כותרת חוזה זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

1.4 בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראות החוזה בגין הקרקע עליו יחתום היזם באותו עניין, יחייבו הוראות חוזה זה.

2. <u>הגדרות:</u>

2.1 "חוזה מסגרת" – חוזה מסגרת שנחתם בין החברה המנהלת למשרד, ובו קיבלה החברה המנהלת על עצמה את ניהול עבודות התכנון ופיתוח התשתיות הציבוריות באתר.

2.2 "האתר" – האתר המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).

2.3 "התוכנית" - 251-0329482 (כמפורט בנספח ב' לחוזה זה).

2.4 "המגרש/המתחם" – מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רשות מקרקעי ישראל, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים. שטחו של המגרש על פי לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.

2.5 "המבנה" – המבנה או המבנים או כל מבנה נוסף או אחר, שייבנה על ידי היזם במגרש, על פי היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע, כהגדרתו להלן.

2.6 "חוזה בגין הקרקע" – חוזה, שייחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח בהתאם לתנאי העסקה.

2.7 "הרשות המקומית" – הרשות בתחומה מצוי האתר.

2.8 "משתכנים אחרים" – משתכנים ו/או יזמים, אשר עימם נחתמו או ייחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.

2.9 "מנהל הפרויקט" או "המפקח"– מי שימונה מטעמה של החברה המנהלת כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי החברה המנהלת.

2.10 "עבודות הפיתוח" – עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות באתר ומחוצה לו, שיבוצעו על ידי החברה המנהלת באמצעות קבלן /קבלנים מטעמה, כמפורט בחוזה זה.

2.11 "הוצאות הפיתוח" – התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בהתאם לחוזה זה , בהתאם לחוזה בגין הקרקע ובהתאם לדרישות המשרד.

2.12 "המועד הקובע" – המועד בו החליטה ועדת המכרזים של רמ"י / המשרד על היזם כזוכה במכרז נשוא חוזה זה – ע"פ מועד זה נקבע לוח הזמנים לביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד ע"י היזם.

2.13 "הקבלן" – קבלן או קבלני בצוע מטעם החברה המנהלת אשר יבחרו במכרז לבצוע עבודות הפיתוח הכללי.

2.14 "מתאם" – הנציג מטעם המשרד לתאום.

2.15 "ערבות" – ערבות בנקאית אוטונומית למילוי כל התחייבויות היזם, עפ"י הוראות חוזה זה.

2.16 "מדד" – מדד מחירי תשומה בבניה למגורים המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו.

2.17 "מדד בסיסי" – המדד הנקוב בתנאים המיוחדים.

2.18 "מדד חדש" – המדד האחרון, כפי שיתפרסם יהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום מאלה, המוטלים על היזם בהתאם לחוזה זה, ובלבד שלא יפחת ממדד הבסיס.

2.19 "הפרשי הצמדה" – ההפרש בין המדד החדש למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום העומד לפרעון.

2.20 "ריבית" – ריבית החשב הכללי בשיעור הנהוג במשרד האוצר – אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שייעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.

2.21 "ריבית פיגורים" – ריבית של פיגורים בתשלום, כפי שתהא נהוגה במשרד האוצר – אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שייעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.

2.22 "ריבית שקלית" – ריבית לא צמודה שמפרסם החשב הכללי במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה.

3. ההתקשרות:

היזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח למשרד כמפורט בחוזה, וכמו כן למלא אחר כל התחייבויותיו כלפי החברה המנהלת כמתחייב מתנאי חוזה זה, והחברה המנהלת מצידה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח הציבורי נשוא הסכם זה.

4. עבודות הפיתוח:

4.1 החברה המנהלת תבצע באתר באמצעות הקבלן את עבודות הפיתוח הציבורי, כמפורט בנספח א', ואת כל עבודות הפיתוח הציבורי הנדרשות לצורך קבלת היתר בניה, טופס 4 ותעודת גמר למבנה, כמתחייב מתנאי חוזה זה.

עבודות פיתוח שיבוצעו על ידי החברה המנהלת באמצעות הקבלן, מפורטות בנספח א' לחוזה. באישור מוקדם ובכתב של המשרד ובתיאום עם הרשות המקומית תהא החברה המנהלת רשאית לפעול לשינוי התוכנית ו/או לשינוי בתוכניות עבודות הפיתוח בתחום שטח ההרשאה.

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

4.3 אם חלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כל טענות כלפי החברה המנהלת ו/או המשרד, מכל סוג בקשר לעבודות הפיתוח.

4.4 ליזם לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שבוצעו על ידי החברה המנהלת עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה.

4.5 להסרת כל ספק מובהר ומוסכם בזה כי בכפוף לאמור בסעיף 4.2 לעיל, לא יכללו עבודות הפיתוח כל עבודות שהן בתוך תחומי המגרש ו/או בגבולותיו ולא יכללו עבודות הפיתוח בניית קירות תומכים ו/או גדרות בגבול המגרש, בינו לבין מגרשים ו/או כבישים ו/או מעברים סמוכים ושטחים ציבוריים כלשהם, וכן לא יכללו עבודות חשמל טלפון וטלויזיה בכבלים (טל"כ) , או עבודות חיבור של המבנה לרשתות החשמל, המים, הביוב, הטלפון והטל"כ. עבודות החיבור של המגרש ו/או המבנה לתשתיות האמורות יבוצעו על ידי היזם ובאחריותו של היזם, תוך שהוא מתקשר ישירות עם כל הרשויות והגופים, הנוגעים בדבר ונושא בכל תשלום שיידרש על ידן בגין החיבור, לרבות עבור מונים. עם זאת מובהר כי במקרים מסויימים (בודדים) בהם גובל המגרש במגרש ציבורי, תבצע החברה קירות תומכים ומעקות לאורך

גבולות המגרשים. ביצוע קירות בגבול בין המגרש לשטחים הציבוריים ע"י החברה, נתון לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, והיזם לא יבוא בטענה כלשהי במקרים בהם החברה לא תבצע קירות אלה. במקרים בהם החברה לא תבצע קירות בגבול שבין המגרש והשטחים הציבוריים, מתחייב היזם לבצע קירות אלה, וכן כל הקירות סביב המגרש מיד עם קבלת היתר הבנייה ובמקביל לביצוע היסודות של המבנים. הקירות שיבוצעו ע"י החברה יבוצעו בהתאם לתוכניות המאושרות, והיזם נדרש לשמור על שלמות הקירות ו/או המעקות ולתאם את תכנון הבינוי והפיתוח של המגרש לקירות אלה, כפי שבוצעו ו/או יבוצעו על ידי החברה.

מודגש בזאת שכל שינוי שהיזם יבקש לבצע ביחס לתוכניות הפיתוח המאושרות, מכל מין וסוג שהוא, אשר סותר את התוכניות המאושרות, מותנה בקבלת כל אישור נדרש עפ"י דין לרבות אישור הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב בהתאם לשיקול דעתם באופן בלעדי, והיזם יהא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה מכל סוג שהוא בעניין זה.

במידה ונתקבלו כל האישורים הנדרשים (ובכלל זאת אישור הרשות המקומית ו/או התאגיד) לשינוי כאמור, מתחייב היזם לשאת בעלויות החברה, הרשת המקומית ו/או התאגיד לביצוע שינוי התכנון ו/או הביצוע של השינוי המבוקש.

היזם מתחייב לאפשר לחברה ו/או כל מי מטעמה ו/או למתאם להכנס למגרש /מתחם בכל עת, על מנת לבצע עבודות המוטלות עליהם, אף אם אינן קשורות בהכרח למגרש/מתחם, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

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

4.7 החברה המנהלת תתחיל בביצוע עבודות הפיתוח באמצעות הקבלן במועד הנקוב בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים (**נספח ב'**), ובאופן שהרשות המקומית קיבלה לאחריותה את העבודות עם סיומן ואפשרה חיבורן לתשתיות, המשרתות את התשתית הציבורית באתר. מובהר כי תשתיות ראש שטח אינן באחריות החברה המנהלת וליזם לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה המנהלת במידה ולא תתאפשר קבלת היתר בניה ו/או טופס 4 בשל תשתיות ראש שטח.

4.8 בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת החברה המנהלת לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו וזאת במועד הנקוב בתנאים המיוחדים. עוד מובהר כי היזם מתחייב לאפשר לחברה המנהלת גישה למגרש ככל ויידרש לצורך ביצוע העבודות שבאחריותה.

4.9 החברה המנהלת מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח החיוני למסירת המגרש ליזם, לקבלת היתר בניה, לקבלת טופס 4 ותעודת גמר על ידי היזם, יושלם עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.10 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש ליזם, מובהר כי החברה המנהלת לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם אם חלו עיכובים שמקורם בגורמים שאין לחברה המנהלת שליטה עליהם כדוגמת נת"י, חח"י, משהב"ש, תאגיד המים והביוב כוח עליון ו/או מגיפה ו/או מצב חירום ו/או הוראת דין ו/או התנהלות הקבלן ו/או התנהלות מתכננים וגורמים אחרים הנוגעים לפרויקט ו/או הוראות המשרד ו/או כל גורם אחר שאינו בשליטת החברה.

כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית החברה המנהלת לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור המשרד ובתיאום עם המשרד, וליזם לא תהא כל טענה, תביעה כנגד המשרד ו/או החברה המנהלת במקרה כזה, אולם העבודות החיוניות לצורך קבלת היתר בניה, מסירת המגרש ליזם, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על-ידי היזם יושלמו ע"י החברה המנהלת עד למועד האכלוס ע"פ לוח הזמנים המופיע בתנאים המיוחדים ובכפוף לאמור ברישא לסעיף זה. המשרד יקבע לפי שיקול דעתו הבלעדי מהן העבודות החיוניות לצורך האכלוס.

4.11 על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, ובנוסף לכל איחור אחר המותרים על פיו, מוסכם בזאת כי איחור של 120 ימים במועד תחילת ביצוע עבודות הפיתוח ו/או במועד השלמת ביצועו של שלב כלשהו בעבודות הפיתוח ו/או בהשלמת עבודות הפיתוח ו/או במסירת המגרש ליזם, לא יהווה ולא ייחשב הפרה של התחייבות מצד החברה המנהלת, והיזם מתחייב כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מאת החברה המנהלת ו/או המשרד בקשר עם האמור.

4.12 החברה המנהלת רשאית לבצע חלק מעבודות הפיתוח (באמצעות הקבלן) בתוך גבולות המגרש ו/או מתוך המגרש עצמו, על פי שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או משתכנים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשים ויאכלסו את מגרשיהם, וזאת רק אם הדבר מתחייב מסיבות תכנוניות ו/או הנדסיות, ובלבד שלא יגרום לעיכוב בקבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס הבניין/ים על-ידי היזם ו/או יפריע לשימוש הסביר במבנה ובלבד שהחברה המנהלת לא תגבה עלויות נוספות בגין עבודות אלו.

4.13 על אף האמור בכל מקום אחר בהסכם זה, תהא החברה המנהלת רשאית, על פי הסכמה בינה לבין המשרד, לבחור בין ביצוען של חלק מעבודות הפיתוח על ידה לבין העברת הביצוע לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים והביוב לשם ביצוע אותן עבודות. במקרה כאמור תהא החברה המנהלת פטורה מביצוע אותו חלק של אותן עבודות פיתוח, וממילא לא תהיה אחראית לאיכות הביצוע ולעמידה בלוחות הזמנים כמפורט בנספח ב'. לא יהיה באמור בכדי לגרוע בהתחייבויות היזם על פי חוזה זה.

4.14 היזם מצהיר כי הובא לידיעתו, כי עם השלמת ביצוען של עבודות הפיתוח או כל חלק מהן, על ידי החברה המנהלת, ימסרו העבודות לרשות המקומית ו/או לגורמים הרלוונטיים לאותה עבודה ועם קבלתן על ידה תהא היא אחראית לתחזוקתן ולהפעלתן השוטפת והתקינה.

5. <u>פעולות בנייה של היזם:</u>

5.1 היזם מצהיר כי ראה ובדק את המגרש, סביבתו והמצוי בו לרבות כל מכשול/הפרעה ופסולת ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי החברה המנהלת ו/או מי מטעמה בעניין זה.

היזם מצהיר כי ראה ובדק את תוכניות הפיתוח והתשתיות של המתחם לרבות תוכניות פיתוח המגרש ותוכניות עבודות העפר במגרש ומצאן מתאימות לצרכיו ולמטרותיו, וכי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מאת החברה המנהלת ו/או המשרד בעניין זה.

5.2 היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידיו. מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם הודעה בכתב על מסירת המגרש לידיו ע"פ נספח ג' - נוסח הודעה על מועד קבלת המגרש. המגרש יעבור לידי היזם

ולאחריותו המלאה גם אם היזם לא יגיע למעמד המסירה, ובלבד שקיבל על כך הודעה מראש ובכתב.

5.3 **היזם מתחייב שעד גמר שלב 08 של הבנייה, כהגדרתו בחוזה, יבוצעו על ידו הקירות ההיקפיים של המגרש, בהתאם לתוכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן במגרש עצמו והן בגבול המשותף עם כל המגרשים הסמוכים ללא התחשבות ביעוד המגרש הסמוך, ולהמציא למחוז הרלוונטי במשרד אישור מודד האתר מטעם המשרד, על התאמת גבולות המגרש בהתאם לפרצלציה האנליטית המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז.**

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

בכפוף לאמור לעיל, יהא היזם רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידיו היתר בניה כחוק.

תפיסת המגרש על ידי היזם ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, לרבות גידור היקפי ייעשו רק לאחר תיאום עם החברה המנהלת ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה בכתב לרבות אישור בכתב ממתכנני הכבישים והתנועה מודגש כי היזם יידרש לגדר את המגרש בגדר איסכורית לבנה וחדשה בגובה של לפחות 2.0 מ' כתנאי לתחילת עבודות באתר, לכל מתחם יהיה שער כניסה אחד אלא במידה והיזם יקבל אישור מראש ובכתב מהחברה המנהלת לביצוע יותר מכניסה אחת למתחם. היזם יישא בהוצאות כל הדפסות תוכניות הבנייה ושליחתן לצורך קבלת אישור מהיועצים השונים כפי שפורט לעיל.

5.5 היזם מתחייב למנות צוות תכנון שיכלול אדריכל בניין, מהנדס בנין (קונסטרוקטור) מהנדס תנועה מומחה מאושר על-ידי משרד התחבורה, אדר' פיתוח ונוף, מתכנן חשמל, מתכנן אינסטלציה סניטרית, מהנדס ביסוס, מודד מוסמך ומתכננים נוספים לפי הצורך.
התכנון שיבוצע ע"י היזם ילווה על ידי המשרד ונציגיו ויאושר על ידי המשרד, רק לאחר אישור התוכניות על ידי הגורמים הנ"ל יוכל היזם להכין תכניות הגשה לצורך קבלת היתר בנייה מהרשות המקומית, עבור כל מגרש בודד מתוך המגרשים הכלולים במתחם.
מודגש בזאת כי היזם לבדו אחראי להכנת ההגשה, ומילוי כל דרישות המשרד והרשות המקומית עד קבלת היתרי הבניה. העתק מתכנית ההגשה יועבר לאדריכל המחוז של המשרד עם העתק נוסף שיועבר גם לחברה המנהלת.
היזם וצוות התכנון שלו יזומנו לישיבות תיאום וליווי תכנון אצל אדריכל המחוז במשרד לפי הצורך. מתכנני היזם יציגו את הפרויקט לקבלת הערות והנחיות נוספות לתכנון. ישיבות אלה יתקיימו עד אשר יאושר התכנון כאמור לעיל.
היזם מתחייב להתמיד בתהליך התכנון ולעשות הכל כדי לסיימו בהתאם ללוח הזמנים.
אישור התכנון יינתן ע"י המשרד לכל המתחם, בקנ"מ 1:250 לאחר תכנון סופי של הפיתוח הצמוד, והתאמתו לפיתוח הכללי, לרבות תנוחה ומפלסים, וכולל עבודות פיתוח כללי בגבולות המתחם שבאחריות היזם (אם קיימות). למען הסדר הטוב, יובהר כי ליווי התכנון נעשה בקנ"מ 1:250, על בסיס תכנון המבנים בקנ"מ 1:100, לצורך התאמת הפיתוח הצמוד לפיתוח הכללי, לרבות תנוחה ומפלסים לצורך תאום הנדסי בין מתחמים גובלים, ולצורך תאום הפרצלציה, ואין באמור בסעיף זה כדי לפטור את היזם מכל אחריות שהיא. כל הצעה של היזם לשינוי תכנון, ככל שמסמכי המכרז מאפשרים ליזם לעשות כן, מחייבת אישור בכתב של נציג

המשרד והחברה המנהלת. מודגש כי כלל עלויות הבדיקה, העדכון והביצוע בפועל וכן הוצאות אחרות שיגרמו ליזם, ככל שיגרמו, כתוצאה מהליך שינוי התכנון כאמור יחולו על היזם בלבד והיזם מוותר מראש על טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או החברה המנהלת.

מבלי לפגוע בהוראות חוזה זה ולמען הסר-ספק, מובהר כי לאחר שאושר שינוי תכנון כאמור, מתחייב היזם לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח הנוספות בגין השינוי, הכל לפי קביעת המשרד.
כן מתחייב היזם, לשפות את המשרד ו/או החברה המנהלת בגין כל דרישה או תביעה מכל גורם שהוא כתוצאה משינוי התכנון, וכן מתחייב היזם כי אין ולא יהיו לו תביעות כלשהן נגד החברה המנהלת ו/או המשרד ו/או מי מטעמם בגין השינוי הנ"ל.

5.6 היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש, מעבר לזכויות המוקנות בתוכנית נשוא המכרז, יהיה עליו לשלם למשרד, תוספת להוצאות הפיתוח הנקובות בחוזה, בשיעור שייקבע המשרד וזאת מבלי לגרוע מחובת היזם לשלם אגרות והיטלים/דמי הקמה על פי חוק לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים. מובהר למען הסר ספק כי היזם יהיה מחויב בתשלום אגרות והיטלי פיתוח לרשות המקומית ו/או אגרות בנייה ו/או היטל השבחה לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב בגין זכויות שיאושרו לאחר מועד פרסום המכרז, לרבות הקלות ככל שינתנו ליזם ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

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

5.7 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות החוזה בגין הקרקע וחוזה זה והכל על-פי דין.

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

5.9 היה והחברה המנהלת ו/או המשרד ו/או מי מטעמם ייתבעו על ידי צד כלשהוא לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש, מתחייב היזם לשפות את החברה המנהלת ו/או המשרד ו/או את מי מטעמם מיד עם דרישתם הראשונה של החברה המנהלת ו/או המשרד בכתב בגין כל סכום שידרשו לשלם ו/או ששילמו בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות החברה המנהלת ו/או המשרד בטיפול בנושא זה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם שלא לבצע פיצוצים באתר ובמגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים בכל קטע ציבורי בתחום האתר.

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

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

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

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

6. <u>עבודות גידור ותימוך</u>

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

6.2 יודגש כי באחריות היזם לבצע על חשבונו את כל קירות התמך בגבול המגרש לרבות קירות הגובלים בשטחים ציבוריים או שטחים פתוחים וכי החברה המנהלת רשאית לבצע חלק מהקירות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. מודגש כי כל הקירות התומכים יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו ויתואמו עם החברה המנהלת והמתכננים מטעם החברה המנהלת וייקחו בחשבון בנייה עתידית בגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים, שצ"פים וכבישים, במידת הצורך ולבקשת החברה המנהלת היזם יבנה קיר היקפי בגבולות המגרש שלו, אפילו טרם התקדמות הבנייה במגרש.

6.3 כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתתבצע כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, אך ורק בתחומי המגרש ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים וכן לא תבוצע חפירה בתחומים סמוכים לצורך ביצוע קירות ודיפונים אלו.

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

היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או החברה המנהלת במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.

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

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

היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודת בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שבוצעו על ידי החברה המנהלת ו/או מי מטעמה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו לחברה המנהלת במקרה של פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות החברה המנהלת בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של החברה המנהלת. מבלי לגרוע באמור לעיל, מתחייב היזם שלא לבצע פיצוצים באתר ובמגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים על פני האספלט ו/או אבנים משתלבות ו/או אבני שפה ו/או בכל קטע שהוא בתחום האתר.

6.7 היה ותמצא החברה המנהלת כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תבצע החברה המנהלת באמצעות הקבלן את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם לחברה המנהלת את כל ההוצאות מכל מין וסוג שיגרמו לחברה המנהלת במישרין ו/או בעקיפין לצורך ביצוע תיקונים, ובתוספת סכום בגובה של 15% מהוצאות החברה המנהלת שישמש לכיסוי הוצאות החברה המנהלת, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של החברה המנהלת.

חשבונותיה של החברה המנהלת ישמשו כראייה סופית לנכונותם בכל הקשור להוצאות החברה המנהלת כאמור בהסכם זה. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכותה של החברה המנהלת לפעול לחילוטה של הערבות.

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

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

לשם הסרת כל הפרעה שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תהא לחברה המנהלת הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה – כאשר כל ההוצאות שייגרמו לחברה המנהלת במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות החברה המנהלת בטיפול בנושא, יהיו על חשבונו של היזם.

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

החברה המנהלת תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, רק לאחר שמסרה ליזם הודעה בעל פה או בכתב על כוונתה לפעול לסילוק ההפרעה ודרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה.

היזם, מתחייב לא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבניה של משתכנים אחרים במגרשים אחרים, וכן לא להניח חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין, וכל כיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש. כן מתחייב היזם לתאם עם החברה

המנהלת ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.

היזם מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה המנהלת בגין כל פעולה שהיא, שתנקוט לשם סילוק כל הפרעה כמפורט לעיל.

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

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

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

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

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במידה ולא ניתן יהיה לחבר את מערכת הביוב של המבנה ישירות למערכת הביוב הציבורית, בשל הפרשי גובה שאינם מאפשרים חיבור ישיר של מערכת הביוב של המבנה למערכת הביוב הציבורית, יתקין היזם משאבה בתחום המגרש על חשבונו, על פי תוכנית שתוכן על ידי היזם, ותאושר על ידי תאגיד המים והביוב ו/או הרשות המקומית.

6.11 מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבנייה של היזם, על פי האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש, עובר למסירת המגרש וכתנאי מוקדם למסירת המגרש, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו החברה המנהלת והמשרד כמבוטחים נוספים, הכל כמפורט בחוזה זה. אין בדחיית מועד המסירה כדי לאפשר ליזם לאחר במסירת נספח הביטוח כאמור. לדרישת החברה המנהלת, יציג היזם בפני החברה המנהלת אישור חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו. במידה ויידרש לכך היזם, הוא מתחייב להכניס שינויים בתנאי פוליסת הביטוח, היקפי הכיסוי ותנאי הביטוח, בהתאם לדרישות החברה המנהלת ובתוך 7 ימים מקבלת דרישות אלו.

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

היזם מתחייב כי חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה כפי שיקבע על-ידי החברה המנהלת ו/או המתאם, יסולק אל אתרי שפיכה מאושרים לפי הנחיות משרד איכות הסביבה והרשות המקומית לכל מרחק וע"פ חוק ועל חשבון היזם.

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

7. <u>גבולות המגרש:</u>

7.1 טרם מסירת המגרש ליזם, סימון גבולותיו של המגרש יבוצע על ידי החברה המנהלת, באמצעות מודד מטעמה.

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

7.3 נוסח הודעה על סימון ומסירת מגרש ונוסח אישור על קבלת המגרש מצורפים כנספחים ג' ו ד' לחוזה זה.

7.4 אם לא יופיע היזם לקבל מהחברה המנהלת את המגרש המסומן, במועד עליו הודיעה החברה המנהלת, יראו אותו כמי שהמגרש נמסר לידיו במועד שננקב בהודעת החברה המנהלת, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי החברה המנהלת ו/או המשרד בכל דבר ועניין למסירת המגרש המסומן.

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

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

7.7 חידוש הסימון יבוצע על ידי החברה המנהלת ועל חשבונה רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של החברה המנהלת. מובהר כי החברה המנהלת תקבע אם חידוש הסימון נובע מרשלנותה, והחלטתה תהיה סופית ותחייב את הצדדים.

7.8 - היזם מצהיר כי ידוע לו, ששטח המגרש וגבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, כפי שהוצגו לו במועד חתימת הסכם זה, אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים.

מוסכם בזאת כי במידה וישתנו מסיבה כלשהי שטח המגרש ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב המגרש, בשטחו ו/או בגבולותיו ו/או בזכויות הבניה החדשות בו, כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר ועניין, וליזם לא יהיו טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או החברה המנהלת בכל הקשור בשינויים האמורים.

למרות האמור לעיל, מוסכם בזאת כי כל סטייה של עד 10% +/- משטח המגרש הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד 5% +/- מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העסקה, לא יחשבו לשינוי לצורך חוזה זה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח.

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

8. <u>הוצאות פיתוח אשר ייגבו על ידי המשרד</u>

8.1 עם קבלת הודעת הזכייה במכרז יפנה הקבלן למשרד ו/או למי מטעמו לקבלת כל החומר לרבות חוזה תשתיות לצורך חתימה וקבלת כל הוראה ו/או הנחייה אחרת ככל שיידרש על ידי המשרד ו/או החברה המנהלת.

8.2 מוסכם ומובהר בזה כי פירעון מלא ומדויק של התמורה במועדים שנקבעו לכך על ידי המשרד, כולה או חלקה ו/או של התשלומים, הינם תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה.

8.3 מבלי לגרוע מזכות כלשהי של החברה המנהלת על פי הדין ו/או חוזה זה, הרי במקרה של פיגור או איחור בביצוע תשלום/ים כאמור, תהיה החברה זכאית:

8.3.1 לראות בכך הפרה יסודית של חוזה זה, ולבטל את החוזה לאחר מתן התראה ו/או הודעה של 14 יום מראש, וזאת מבלי לגרוע מיתר זכויותיה על פי חוזה זה ו/או עפ"י דין.

8.3.2 לקבל מהיזם בגין הסכום/ים שבפיגור, תוספת שתחושב לפי ריבית פיגורים של החשב הכללי.

9. <u>תנאים לאישור חוזה זה:</u>

9.1 היזם יחזיר לחברה המנהלת חוזה זה חתום וכל מסמך אחר הנדרש על ידי החברה המנהלת, על פי תנאי המכרז וזאת תוך 90 יום מהמועד הקובע, כמפורט בחוזה. חוזה זה ייחתם על ידי החברה המנהלת רק לאחר שהיזם שילם את מלוא הוצאות הפיתוח למשרד לפי חוזה וכמפורט לעיל.

9.2 ידוע ליזם כי עליו לקבל חוזה חתום וכן אישור בכתב מאת החברה המנהלת המופנה למשרד, כי נחתם חוזה תשתית בין החברה המנהלת לבין היזם וכי אין מניעה מצדה של החברה המנהלת כי ייחתם הסכם פיתוח בין היזם ורשות מקרקעי ישראל בגין הקרקע. נוסח האישור מצורף כנספח ו'.

9.3 מובהר בזאת כי רשות מקרקעי ישראל תחתום על חוזה עם היזם בגין הקרקע רק לאחר קבלת האישור הנ"ל מאת המשרד.

9.4 ידוע ליזם כי מועדי התשלום בגין הפיתוח (כמפורט בחוזה), ובגין הקרקע, הפקדת חוזה תשתית חתום על כל נספחיו בידי החברה המנהלת, והמצאת הערבויות הנדרשות הינם תנאים עיקריים שאי עמידה בהם תגרום לביטול הזכייה.

9.5 על היזם לכלול את החברה המנהלת כמבוטחת נוספת במסגרת הביטוחים אותם התחייב היזם לערוך לפי החוזה מול רמ"י ו/או משהב"ש ולהמציא כתנאי מקדמי למסירת המגרש לידיו אישור ביטוח חתום בידי מבטחיו המעיד על כך. היזם מאשר כי הוא יהיה מנוע מלהעלות כל טענה או תביעה כלפי החברה המנהלת ו/או מי הבאים מטעמה בקשר להיקף הביטוח הנדרש מהיזם בהתאם לחוזה מול רמ"י ו/או משהב"ש ו/או בגין אובדן או נזק לרכוש היזם ו/או רכוש כל הפועלים מטעמו ו/או עבורו המובא למגרש ו/או המשמש את כל הנ"ל בקשר עם חוזה זה.

10. <u>החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה</u>

10.1 ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד ביתר תנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל, אזי ישיב המשרד ליזם את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש ישווק מחדש והמשרד יגבה את הוצאות הפיתוח מהיזם החדש, הכל כמפורט בחוזה. מובהר כי מסכום ההשבה יקוזז כל סכום שהוציאה החברה המנהלת כתוצאה מהתנהלותו של היזם וכל סכום הנובע מנזק שנגרם לה (ישיר ו/או עקיף) עקב ביטול הזכייה.

10.2 החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח למשרד בעת הזכייה ועד המדד בו יבוצע ההחזר ליזם.

10.3 בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו המשרד ו/או החברה המנהלת זכאים למימוש הערבות הבנקאית הנזכרת להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין ביטול העסקה עקב הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה.

10.4 היזם מצהיר בזאת כי ידוע לו, שתשלום הוצאות הפיתוח וכל תשלום אחר המוטל עליו עפ"י חוזה זה, הינם בנוסף לתשלומים לרשות מקרקעי ישראל על פי החוזה בגין הקרקע וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וכל חיוב אחר לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי הרשות המקומית וכל רשות אחרת על פי כל דין.

11. <u>היזם, המשרד ורשות מקרקעי ישראל:</u>

11.1 הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע החברה המנהלת למשרד ולרשות מקרקעי ישראל על ההפרה, ובמקרה כזה יהיו המשרד ורשות מקרקעי ישראל רשאים לבטל את זכייתו של היזם במכרז או בהגרלה, על פי הוראות המכרז ועל פי הדין. בכלל זאת יהיו רשאים רשות מקרקעי ישראל והמשרד להימנע מחתימת חוזה זה והחוזה בגין הקרקע ו/או לבטל את החוזים האמורים.

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

11.3 היזם מצהיר כי ידוע לו שביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ואישור החברה המנהלת על ביצוען, מהווה תנאי מוקדם לחתימת חוזה החכירה בגין הקרקע עם רשות מקרקעי ישראל ו/או לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית למבנה.

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

12. <u>עבודות חשמל, תקשורת</u>

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

12.2 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות התקשורת, טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) באתר יבוצעו על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ,

יידרש היזם לשלם לחברות אלה את התשלומים כפי שיידרשו על ידן על פי תעריפיהן ותחשיביהן - ובמועד שייקבע על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ.

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

13. נזקים:

גרימת נזקים על-ידי היזם

13.1 מבלי לגרוע באמור בחוזה זה לעיל, היזם מתחייב כי הוא או כאלו שיפעלו מטעמו/ם לא יפריעו, לא ישבשו ולא יגרמו הפרעה ו/או נזק/ים לעבודות הפיתוח שבוצעו, יימנעו מהנחת ערימות עפר או סלעים, חומרים וכלים מכל מין וסוג מחוץ לתחומי המתחם, ויישמעו לכל הוראות נציג/י החברה המנהלת בקשר לתיאום העבודות שיתבצעו על-ידי החברה המנהלת במקביל, כפי שיהיו מפעם לפעם.

בכל מקרה בו ייגרם נזק, הפרעה מכשול וכיו"ב, על-ידי היזם ו/או מי מטעמו כאמור (בעקיפין ו/או במישרין), יהיה היזם מחויב לסלק ו/או לחסל ו/או לתקן (לפי המקרה) כל נזק, הפרעה או עיכוב כנ"ל – מידית עם קבלת דרישת נציג/י החברה המנהלת ובלו"ז שיקבע ע"י החברה המנהלת - על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים וכן לפצות ו/או לשפות את החברה המנהלת על כל נזק ו/או הפסד.

ערבות בנקאית

13.2 להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על פי תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש, לשיפוי ופיצוי החברה בגין כל נזק לעבודות הפיתוח, במידה וייגרם נזק כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יחוייב היזם על פי תנאי החוזה, לרבות ביטול העסקה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם, יפקיד היזם בידי החברה, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית לטובת החברה, בסך של 5% מהוצאות הפיתוח, לא כולל הוצאות פיתוח נוספות בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות ובגין הקמת מוסדות ציבור, צמודה למדד המחירים לצרכן לחודש _____ בסך השווה ל - _____₪ (במילים _____ _____ :₪)

13.3 מוסכם כי אין בערבות כדי לשחרר את היזם מאחריותו ובהתאם להוראות חוזה זה. נוסח הערבות תהא כמפורט בנספח ה'.

13.4 הערבות תעמוד בתוקפה עד למועד סיום עבודות הפיתוח הצמוד, קבלת טופס 4 וסיום השלמת עבודות הפיתוח הכללי ומסירתן לרשות המקומית, אם קיימות (שלב 42). ערבות היזם הראשונה שתימסר לחברה המנהלת תהיה בתוקף של 36 חודשים לפחות ותוארך על ידי היזם ובאחריותו.

13.5 החברה המנהלת תהא רשאית לממש את הערבות בכל מקרה של הפרה של חוזה זה על ידי היזם. כספי הערבות הבנקאית שמומשה בנסיבות אלו, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה.

13.6 בנוסף, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה המנהלת תהא זכאית לממש את הערבות ו/או חלק ממנה, בכל מקרה שלפי שיקול דעתה הבלעדי, נגרמו על ידי היזם ו/או מי מטעמו, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגיעה ו/או הפרעה לעבודות הפיתוח.

13.7 לא יהיה במימוש הערבות בכדי לגרוע מזכות המשרד ו/או החברה המנהלת לכל תרופה ו/או סעד אחרים ו/או נוספים, העומדים לבם עפ"י כל הסכם ו/או דין, במקרה של הפרת החוזה על ידי היזם.

14. <u>רישום המגרש</u>

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

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

14.3 היזם מתחייב כי לאחר קבלת ההודעה בכתב או מכל גורם אחר, כי נרשמה פרצלציה בלשכת רישום המקרקעין, לגבי כל השטחים, המבנים והדירות במתחם, לבצע רישום על חשבונו בלשכת רישום המקרקעין, רישום בית משותף, רישום זכויות רוכשי הדירות וכל הנדרש לצורך האמור על פי כל דין וכמפורט להלן:

14.3.1 רישום המבנה כבית משותף, במידה ועל המגרש/המתחם תבנה יותר מיחידת דיור אחת, על פי הנדרש בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 וחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר דירות**"). היזם ימציא למשרד במועד שיידרש ע"י המשרד צווי בית משותף לגבי כל מבנה.

14.3.2 רישום זכויות רוכשי הדירות בדירות בלשכת רישום המקרקעין עפ"י חוק המכר דירות ועפ"י הצורך, לרבות ביצוע כל הפעולות הנדרשות לכך על פי כל דין.

14.4 בסיום הליך הרישום, ימציא היזם למשרד את המסמכים הבאים:

14.4.1 צווי בית משותף לכל המבנים, באם נבנה מבנה אשר כולל יותר מיחידת דיור אחת על המגרש/מתחם.

14.4.2 נסח רישום מקרקעין המפרט את ריכוז הרישומים מלשכת רישום המקרקעין, לגבי הרישומים שבוצעו.

15. <u>תנאי מתלה</u>

למען הסר כל ספק, מובהר כי ידוע ליזם כי תנאי לכניסתו של הסכם זה לתוקף הנו תשלום מלוא הוצאות הפיתוח על ידי היזם למשרד.

16. <u>שונות</u>

16.1 החברה המנהלת ו/או המשרד יהיו זכאים להסב ולהמחות את זכויותיה וחובותיה של החברה המנהלת על פי חוזה זה, כולן, או כל חלק מהן, לגורם אחר שיקבל על עצמו את התחייבויות החברה המנהלת כלפי היזם – הכל בכפוף לאישור והסכמה מוקדמים של המשרד.

היזם לא יהא רשאי להסב ולהמחות את זכויותיו וחובותיו על פי חוזה זה, כולן או חלק מהן, לכל גורם, אלא בהסכמה מראש ובכתב של החברה המנהלת ותוך שהגורם הנמחה מתחייב לעמוד בכל התחייבויות היזם עפ"י הסכם זה.

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

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

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

16.5 במקרה בו נתגלתה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו לבין עצמם, יקבעו המשרד ו/או החברה המנהלת מהי ההוראה המחייבת. במקרה בו התגלתה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו לבין הוראות החוזה בגין הקרקע ו/או נספחיהם, יקבע המשרד מהי ההוראה המחייבת.

קביעת המשרד ו/או החברה המנהלת ו/או רשות מקרקעי ישראל בנסיבות כאמור לעיל, תחייב את היזם לכל דבר ועניין.

16.6 למעט אם נאמר אחרת במפורש בחוזה זה ומבלי לגרוע בכל תנאי אחר מתנאי חוזה זה, הרי כל תשלום עפ"י החוזה ונספחיו, החל על היזם, אשר ישולם באיחור על ידי היזם, יחוייב בריבית פיגורים מיום בו נוצרה העילה לתשלומו ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

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

ולראיה באו על החתום,

_____ _____

החברה המנהלת היזם

<u>אישור חתימת היזם</u>

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

שם המאשר: _____ תפקידו: _____ חתימת המאשר: _____

רשימת נספחים:

נספח א' – תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי החברה המנהלת באתר.
נספח ב' – תנאים מיוחדים.
נספח ג' – נוסח הודעה על מועד קבלת מגרש מסומן
נספח ד'- – אישור על קבלת מגרש/מתחם מסומן.
נספח ה' – נוסח ערבות
נספח ו' – אישור חברה המנהלת מופנה למשרד בדבר חתימת חוזה זה
נספח ז' – הצהרת מתכנני היזם על טיב העבודות שבוצעו במגרש היזם.
נספח ח' – עבודות עפר וקירות תומכים בגבולות המגרשים.
נספח ט' – תשלום מרוכז בגין עבודות חברת חשמל

נספח א'

עבודות פיתוח שיבוצעו באחריות החברה המנהלת באתר

1. **תנאים מיוחדים**

1.1. נספח זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד מחוזה תשתית ותנאים מיוחדים.

1.2. חיובי התשתית והפיתוח אשר יגבה המשרד מאת היזם, מיועדים למימון מכלול עבודות התשתית והפיתוח על-פי חוזה זה. אין חיובים אלו מכסים תשלומי אגרות/היטלים ומיסים, אשר תגבה הרשות המקומית או כל גורם מוסמך אחר מהיזם מכוח כל דין ובכפוף להסכמות בין החברה המנהלת לבין המשרד, ואינם מכסים תשלומים בגין עבודות שהחברה המנהלת אינה מחויבת בביצוען.

1.3. למען הסר ספק, מודגש בזאת כי במסגרת התחייבויות החברה המנהלת עפ"י הסכם זה, החברה המנהלת לא מתחייבת לבצע בניית מבני ציבור, לרבות: מבני חינוך, מקלטים וכיו"ב.

1.4. החברה המנהלת שומרת לעצמה את הזכות לפעול בתאום ואישור רשות מקרקעי ישראל ו/או המשרד, לשינוי התב"ע או לשינוי תוכניות אחרות בתחומי ההרשאה.

1.5. מוסכם ומובהר בזאת כי אין החברה המנהלת מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או עבודות אחרות ו/או עבודות החורגות מאלה המצוינות בנספח זה. כמו כן, אין החברה המנהלת מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או אחרות שלא על-פי התוכניות שהיו בתוקף בעת חתימת חוזה זה.

1.6. התחייבות החברה המנהלת על פי חוזה זה ונספחיו, אינן כוללות ביצוע עבודות עפר, דרכים, כבישים, מדרכות וכל עבודות אחרות בתוך שטח המתחם עצמו.
העבודות בשטחים הציבוריים בתוך המתחם יבוצעו על-ידי היזם ועל חשבונו ובתאום עם החברה המנהלת. היזם יהיה אחראי למסור העבודות האמורות עם השלמתן לידי החברה המנהלת ו/או לידי הגוף המוסמך לקבלן, וזאת לשביעות רצונם המלאה של החברה המנהלת ו/או של הגוף המוסמך, כאמור.

1.7. היזם מצהיר כי לפני בחירת המגרש/ים סייר במתחם ובדק אותו על-פי תכניות הפיתוח וכי אין לו ולא יהיו לו כל דרישות ו/או תביעות בגינן.

2. **<u>פירוט העבודות המבוצעות על-ידי החברה המנהלת:</u>**

להלן פרוט העבודות אשר יבוצעו או כבר בוצעו ע"י החברה המנהלת ו/או אחרים באתר, והכול בכפוף למילוי מלוא ההתחייבויות של היזם על-פי החוזה:

2.1. <u>כבישים ומדרכות:</u>

2.1.1. ביצוע כבישים.

2.1.2. ביצוע מדרכות.

2.1.3. החברה המנהלת תבצע על-פי הצורך ובכפוף להנחיות התכנון של המשרד, קירות תמך או מסלעות לתמיכת דרכים ומעברים ציבוריים המבוצעים על-ידי החברה המנהלת בלבד.

2.2. <u>ניקוז/תיעול מי גשם:</u>

2.2.1. על פני הכבישים, ובכפוף לצרכי התכנון גם בצנרת תת-קרקעית בהתאם לתכנון מאושר ע"י הגורמים הרלוונטיים.

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

2.3. <u>מים וביוב:</u>

2.3.1. לחברה המנהלת שמורה הזכות להעביר קווי מים וביוב ציבוריים בתחום המגרש, אם לצורכי חיבור מגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או שיקולים הנדסיים אחרים, על היזם בתיאום עם החברה המנהלת לבצע התאמות מפלסי מכסי הביוב במידת הצורך ולקבל את אישור החברה המנהלת לביצוע העבודה לשביעות רצונה

2.3.2. היכן שכבר קיימות הכנות מים וביוב במגרש או בסמיכות למגרש, על היזם לתאם את ההתחברות לתשתיות אלו מול התאגיד / הגורם המוסמך והחברה המנהלת לא תהיה צד לכל עניין או מחלוקת.

2.3.3. החברה המנהלת תבצע את עבודות הנחת קווי המים והביוב הציבוריים וההכנות למגרשים בהתאם לתוכניות מאושרות ע"י התאגיד / הגורם המוסמך.

2.4. <u>תשתית תקשורת:</u>

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

2.5. <u>רשת חשמל:</u>

2.5.1. סעיף זה רלוונטי ככל שלא קיימת הכנה לתשתית חשמל.

2.5.2. ככל שמדובר במגרש/מתחם בנייה אשר בסמוך אליו רשת החשמל כבר בוצעה , יבוצע תאום תכנון בלבד עם חברת חשמל לביצוע הנחת צנרת מגן בחציית כבישים, עבור כבלי חשמל וכן הנחת כבלי חשמל, על-פי תוכניות מאושרות על-ידי חברת החשמל.

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

2.5.4. ככל שמדובר בשיווקי מגרשים בשכונות עם תשתית חשמל קיימת, החברה המנהלת לא תהיה צד בעניין מחלוקת בין היזם לחברת חשמל.

2.6. <u>תאורת כבישים:</u>

תאורת כבישים תבוצע בהתאם לתוכניות תאורה המאושרות ע"י החברה המנהלת והמשרד ובתיאום עם הרשות המקומית.

2.7. <u>פיתוח נוף וגינון ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים:</u>

בהתאם לתוכניות מאושרות ועל-פי הסטנדרטים המקובלים במשרד.

2.8. <u>עבודות עפר וקירות תמך במגרשים</u>
החברה המנהלת תבצע לפי הצורך ו/או משיקולי לו"ז (יזם נכנס לביצוע עבודות במגרש טרם ביצוע עבודות פיתוח של החברה המנהלת או להיפך) עבודות עפר, קירות תומכים או מסלעות או קירות גדר, תשתיות ציבוריות, מעברים ציבוריים ושיקולים הנדסיים שמחייבים את הביצוע לכבישים ולשטחים ציבוריים בלבד.
יתכן ועבודות העפר בתחומים הציבוריים , כבישים ושצפ"ים, וכן קירות תומכים יחדרו לתוך המגרשים בהתאם לשיקול דעת החברה המנהלת.
עבודות עפר אלה וקירות תמך תומכי כבישים ושטחים ציבוריים שבוצעו ו/או שיבוצעו ע"י החברה המנהלת יכול שיחדרו לתחום המגרש עד כ-2.5 מטרים.
במידה והכביש יבוצע במילויי ו/או בחפירה ללא קירות, ידוע ליזם ומוסכם עליו כי המילוי ו/או החפירה יכנסו לתחום המגרש בהתאם לשיפועיי המילוי ו/או החפירה בהתאם לשיקול דעת החברה המנהלת.

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

האור בסעיף זה בא להוסיף על האמור בנספח ח' להסכם.

2.9. <u>תשתית על/ראש שטח:</u>

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

<u>הרשות המקומית והתאגיד יגבו היטלי פיתוח עבור תשתית על שמבוצעת על ידם כמפורט בסעיף 1.2.</u>

3. <u>עבודות אשר תבוצענה מטעם היזם ועל חשבונו:</u>

העבודות הבאות תבוצענה על-ידי היזם ו/או בהתאם להזמנת היזם ועל אחריותו וחשבונו בלבד. כל עבודה שאינה מבוטאת בסעיף זה ויתגלה כי היה צורך לבצעה, תבוצע ע"ח היזם וליזם לא תהיה עכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה אל מול החברה המנהלת.

3.1. <u>חיבור מים והתקנת מונה מים:</u>

יבוצע על-ידי תאגיד המים ו/או עפ"י דרישותיו, במקרה שאין תאגיד מים, יבוצע ע"י הרשות המקומית לאחר שהיזם ישלם לתאגיד/רשות את דמי ההקמה כדין.

3.2. <u>ביוב:</u>

התחברות לביוב הציבורי לאחר שהיזם ישלם לתאגיד המים ו/או לרשות המקומית את דמי ההקמה כדין. מודגש כי היזם יבצע בעצמו ועל חשבונו חיבור ביוב למגרשים עורפיים דרך מגרשים סמוכים באותו המתחם והחברה המנהלת לא תבצע חיבור לכל מגרש בנפרד. מובהר כי גם אם לא קיימת הכנה לחיבור ביוב אל תוך המגרש, הדבר יבוצע בתיאום עם התאגיד/רשות וע"ח היזם והחברה המנהלת לא תהיה צד לעניין.

3.3. <u>ניקוז:</u>

על היזם לדאוג לחיבור הנגר העילי בתחומי המתחם למערכות הניקוז השונות וכן לסילוק נגר

עילי שזורם או שעלול לזרום מהסביבה החיצונית של המתחם. על אחריותו ועל חשבונו של היזם לבצע חיבורים אלה וליזם לא תהיה כל טענה נגד החברה המנהלת בנושא זה

3.4. חשמל:

באחריות היזם לבצע גומחות לרשת של חברת החשמל, על-פי תוכניות מאושרות על-ידי חברת החשמל. הגומחות יונחו בגבולות המתחם ויחדרו לתוך המתחם, אולם החברה המנהלת תהיה רשאית לבצע בעצמה את הגומחות הנ"ל וליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בנושא זה. החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים. החיבורים מרשת החשמל אל המבנה יבוצעו על-פי תכניות חברת חשמל. במידת הצורך, על היזם להקים חדרי שנאים בתחום המגרש בהתאם לדרישות התב"ע, החברה המנהלת וחברת החשמל. מודגש כי החברה המנהלת ו/או חברת החשמל יוכלו לדרוש מהיזם לבצע חדרי שנאים בתחום המגרש הפרטי גם כאשר השנאים נדרשים לצורך חיבור המגרש לחשמל.

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

לחברת חשמל שמורה הזכות לבצע שימוש בחדר הטרפו שמוקם בשטח היזם עבור מגרשים סמוכים/אחרים.

במידה וכבר קיימת הכנה/פילר עם ארון לחיבור חשמל, באחריות היזם לוודא מול בעל התשתית (חברת חשמל) תקינות החיבור וכל שינוי שלו יתואם עם חברת חשמל ויהיה ע"ח היזם והחברה המנהלת לא תהיה צד בעניין.

3.5. חיבור מערכות למבנה:

ביצוע כל העבודות הדרושות לחיבור מערכות מים, ביוב, חשמל, טלפון וכדומה אל המבנה. כל ההוצאות יחולו על היזם בלבד.

3.6. חיבור טלפון וטלוויזיה בכבלים לבתים:

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

3.6.2. הזנת חיבור לטלוויזיה בכבלים כולל הנחת המוליכים וכל העבודות הנלוות ייעשו מטעם היזם בהזמנה ישירה מחברת הטל"כ. במידה וכבר קיימת הכנה/פילר עם ארון, באחריות היזם לוודא מול בעל התשתית הרלוונטי תקינות החיבור וכל שינוי שלו יתואם עם בעל התשתית ויהיה ע"ח היזם והחברה המנהלת לא תהיה צד בעניין.

3.7. חניה:

על-פי התוכנית והיתר הבניה. כל ההוצאות יחולו על היזם בלבד.

3.8. פיתוח המתחם:

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

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

3.8.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תכנון המבנה ופיתוח המגרש/ים והמתחם כולו ייעשה בהתאמה למיקומם של גומחות החשמל והתקשורת, מתקני האשפה, עמודי החשמל והתאורה, וכל הפרטים האחרים המצוינים במפה האמורה. הכל באחריות היזם לרבות תיאום עם בעלי התשתיות ותשלומים לפי דרישתם.

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

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

היזם מצהיר כי ראה את מצב המגרש כפי שהו, מה שנראה לעין ומה שאינו ולא תהיה לו כל טענה לחברה המנהלת בגין כל מכשול/הפרעה/פסולת/שפוכת ו/או כל דבר שעלול לגרום לו לעיכוב בהליך קבלת ההיתר ו/או הבנייה ו/או קבלת טופס אכלוס.

3.8.4. <u>יעוץ קרקע וביסוס</u>:

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

3.8.5. <u>פינוי פסולת ועודפי עפר</u>:

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

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

3.8.6. היזם מתחייב לבצע סקר עצים וסקר גיאופיטים בתאום עם פקיד היערות ורשות הטבע והגנים ולקבל את הנחיותיהם לביצוע העתקת גיאופיטים, כריתה, שמירה והעתקת עצים וכדו', מודגש כי כל העבודות שידרשו על ידי פקיד היערות ו/או רשות הטבע והגנים יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו בתאום עם פקיד היערות ורשות הטבע והגנים, <u>הכל בהתאם לדרישת הוועדה המקומית/אזורית וכפי שיופיע בגיליון הדרישות מטעמה.</u>

_____	_____
החברה המנהלת	היזם

נספח ב' – תנאים מיוחדים

האתר:		מס' פרויקט		מגרש/מתחם	

פירוט גוש וחלקות

גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלק

מס' מגרש/מתחם:	

סוג המדד:	מדד תשומות הבניה למגורים	מדד בסיס חודש/שנה	

הוצאות הפיתוח לתשלום למשרד

סכום כנגד קבלה	

התחייבות למועדי ביצוע של החברה המנהלת

1. מועד תחילת ביצוע עבודות	12	חודשים מ "המועד הקובע"
2. מועד מסירת המגרש ליזם	36	חודשים מ "המועד הקובע"
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4	48	חודשים מ "המועד הקובע"
4. מועד השלמת עבודות כללי במתחם	תוך 24 חודשים מהמועד בו 80% לפחות מהמשתכנים קיבלו היתרי אכלוס.	
5. היזם מתחייב לתכנן ולבצע את הבנייה ופיתוח החצר על פי התב"ע ותדריך התכנון שהוכן על ידי החברה.		

הערה: המועדים הנקובים לעיל כפופים להסתייגויות המפורטות בנוסח החוזה.

_____ _____

החברה המנהלת היזם

נספח ג' - נוסח הודעה על מועד קבלת מגרש מסומן

תאריך:_____

לכבוד

_____ (היזם)

_____(כתובת היזם)

א.נ.,

הנדון: **<u>סימון ומסירת מגרש, ותשתיות</u>**

אתר: _____

1. הננו להודיעכם כי ביום_____ יערך באתר סימון גבולות במגרשכם ו/או סימון ארבע פינות בפועל על ידי מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.

הנכם מתבקשים להגיע ביום _____ בתאריך _____ בשעה _____ מקום המפגש _____ במטרה לקבל את סימון המגרש במועד, הכל בהתאם לחוזה בגין הקרקע שיחתם ביניכם לבין רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.

2. עליכם להביא עימכם את נספח הביטוח כמתחייב מהוראות הסכם זה. מסירת נספח הביטוח הנו תנאי הכרחי למסירת המגרש.

3. שאלות הקשורות בעניין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר _____ בטל': _____

בכבוד רב,

_____

(החברה המנהלת)

העתקים: מנהל הפרויקט - _____

תיק היזם

נספח ד' - אישור על קבלת מגרש מסומן.

לכבוד

עיריית _____

ומשרד הבינוי והשיכון

א.נ.,

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

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

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

אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן: (הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך).

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

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

חתימת היזם

שם מלא	**ת.ז**	**חתימה ותאריך**
_____	_____	_____

הצהרת המודד

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

שם המודד	**מס' רישיון**	**חתימה ותאריך**
_____	_____	_____

נספח ו'1– אישור החברה המנהלת בדבר חתימת הסכם תשתית בין

החברה המנהלת ליזם

תאריך: _____

לכבוד

מנהל אגף בכיר נכסים ודיור

משרד הבינוי והשיכון

י ר ו ש ל י ם

א.ג.נ.,

הנדון: _____ תב"ע _____

מס' פרויקט _____

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. היזם:

שם מלא: _____

ת.ז. / ח.פ: _____

כתובת: _____

2. אשר זכה במכרז הקרקע במתחם מס' _____ שבפרויקט הנ"ל.
3. שילם את הוצאות הפיתוח שעליו לשלם והחלות על מגרש זה בהתאם לתנאי המכרז.
4. חתם הסכם תשתית עם החברה המנהלת במועד וקיבל מאתנו חוזה חתום.

בכבוד רב,

חתימת מורשי חתימה מטעם החברה המנהלת

העתק: חשב המשרד

מנהל/חשב מנהל הפרויקט

חברת הבקרה

נספח ה – ערבות בנקאית

שם הבנק _____

מס'

הטלפון _____

לכבוד
מוטי הוניג הנדסה בע"מ

א.ג.נ,

הנדון : **ערבות בנקאית אוטונומית מס'_____**

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך_____5% מהוצאות הפיתוח__.
(במילים :_____)

אשר תדרשו מאת :_____(להלן : "החייב")
בקשר עם חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (להלן : "**החוזה**") שנחתם בין החייב לבין מוטי הוניג הנדסה בע"מ.
אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום או נמסרה לנו בסניף, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת
הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך _____ עד תאריך_____ ועד בכלל.

דרישה על-פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו _____

_____
כתובת סניף הבנק

מס' הבנק ומס' הסניף

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

_____ _____ _____
חתימה וחותמת שם מלא תאריך

נספח ז'

הצהרת מתכנני היזם על טיב העבודות שבוצעו במגרש היזם
באחריות היזם להעביר לידי החברה המנהלת את הטופס שלהלן שהוא מלא וחתום כנדרש
שם היישוב – מגאר

מתחם מס' _____ מגרש מס' _____

פרטי יחידת הדיור _____ שם היזם _____

מקצוע	שם המתכנן (כתובת, דוא"ל, טלפון; פקס)	הצהרה	חתימה
אדריכל		הנני מצהיר ומאשר כי יחידת הדיור במבנה בוצעה בהתאם להיתר מאושר	
יועץ קרקע		הנני מצהיר ומאשר כי ביסוס המבנה בוצע על פי ההנחיות שלי ולשביעות רצוני	
קונסטרוקציה		הנני מצהיר ומאשר כי כל אלמנטי הקונסטרוקציה של המבנה, לרבות מרכיבי פיתוח החצר, קירות תומכים, פרגולות וכו', נבדקו על ידי, לרבות אישורי יציקות של אלמנטים קונסטרוקטיביים (תקרות, עמודים, קירות תומכים וכו'), והם בוצעו בהתאם לתוכניות ולשביעות רצוני.	
אינסטלציה סניטרית		הנני מצהיר ומאשר כי מערכת האינסטלציה הסניטרית לרבות חיבור מערכת הביוב למערכת הציבורית בוצעה כנדרש, ולשביעות רצוני	
היזם		הנני מצהיר ומאשר כי עבודות הבניה והפיתוח בוצעו בהתאם לתנאי ההיתר, בוצע פיקוח על עבודות הבניה כנדרש, ובהתאם לחוזה	

נספח ח' – עבודות עפר וקירות תומכים במגרשים

דגשים והוראות כלליות

1. החברה תבצע עבודות עפר במגרשים באופן חלקי בלבד, שעיקרן הגנה ו/או ביסוס מבנה הדרכים הציבוריות.

עבודות העפר לרבות עבודות מילוי במגרשים הן כלליות וחלקיות ואינן תואמות את מפלסי הפיתוח הסופיים. במקומות מסוימים יתכנו אף סטיות גדולות.

משתמע מכך, כי ליזם תיוותר עבודה רבה בנושא עבודות עפר ובהיקף לא מבוטל, וזו תהא באחריותו ועל חשבונו.

היזם מצהיר כי ראה את תכניות עבודות העפר, תכניות הפיתוח, נספחי הבינוי וכד' וכמו"כ, ראה את המצב הקיים במגרשי המתחם לאחר ביצוע עבודות העפר החלקיות ע"י החברה והוא מצהיר באופן מפורש ביותר כי לא יהיו לו טענות ו/או תביעות כלשהן כלפי המשרד או כלפי החברה.

כמו"כ, ידוע ליזם כי הקירות התומכים של הכבישים שהינם באחריותה של החברה (ורק הם) יבוצעו בגבול המגרש ולתוכו עד כ – 2.5 מ' במדידה אופקית והכל בהתאם לצורך ההנדסי כפי שייקבע ע"י החברה. הקירות הללו שבאחריות החברה בוצעו ו/או יבוצעו עפ"י תכניות כלליות בהן עלולים לחול שינויים.

מודגש כי כל קירות התמך האחרים שבגבולות המתחם, ואשר לא בוצעו ע"י החברה, הינם באחריותו המלאה ועל חשבונו של היזם.

ידוע ליזם כי פיתוח המגרש, הכנתו לבניה לרבות השלמת עבודות עפר וביצוע קירות תומכים בגבולות המתחם ובתוכו יעשו ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו כדלקמן:

1.1 <u>עב' עפר סופיות</u>

היזם יבצע על חשבונות עבודות עפר סופיות (מילוי ו/או חפירה) מהמפלס שנמסר לו ע"י החברה עד למפלס המתאים לביצוע הבניה ופיתוח החצר בהתאם להיתר הבניה.

ביצוע עב' החפירה יהיו עד למרחק של 1.5 מ' מקיר תומך כביש (קיר קיים או מתוכנן). למרות האמור לעיל, ייתכן ולצורך ביצוע מרתפי החניה ו/או הנמכות מפלס החצר בהתאם לתכניות המאושרות, יידרש היזם לבצע חפירה בצמוד לקירות תומכי כביש אותם תבצע החברה. במקרה כזה, יתכנן ויבצע היזם על חשבונו דיפון ע"י קידוח כלונסאות לאורך המגרש וביצוע עוגנים עפ"י תכנון של קונסטרוקטור מטעם היזם. באחריות הבלעדית של היזם, להבטיח את יציבות הקיר התומך את הכביש ו/או השטח הציבורי בכל עת.

היזם יהא רשאי להתחיל בביצוע הכלונסאות ו/או הדיפון רק לאחר ובכפוף לקבלת אישור התכנית לביצוע מאת החברה והרשות המקומית ו/או מי מטעמה. למען הסר ספק, הדיפון ו/או הכלונסאות יבוצעו מתוך שטח המגרש ויהיו כולם ע"ח שטחו.

תכנית הדיפון ו/או הכלונסאות והעוגנים, תיבדק ותאושר ע"י יועצי החברה ע"מ לוודא כי אין בביצוע העוגנים כדי לפגוע/להפריע לתשתיות הציבוריות שבתחום הכביש ו/או השטחים הציבוריים.

1.2 <u>קירות תומכים</u>

1.2.1 כאמור לעיל, קירות התמך האחרים שמתכם (מלבד קירות תומכי כביש), יבוצעו ע"י היזם על חשבונו ויהיו באחריותו.

1.2.2 היזם מתחייב להשלים על חשבונו את קירות התמך שבוצעו ע"י החברה לרבות הגבהת הקיר, חיפוי חלקי הקיר שיוותרו גלויים בהתאם לתכנית פיתוח המגרש/מתחם, ביצוע מעקה, צביעתו וכד' הכל בהתאם לדרישות החברה והרשות המקומית.

1.2.3 מודגש, כי במידה שיהא צורך לתמוך קטע מכביש ע"י בניין, יישא היזם באחריות לכך והעבודה תבוצע על ידו ועל חשבונו.

1.2.4 בניה כלשהי על גבי הקירות או על אלמנטים אחרים שבוצעו ע"י החברה תהא באחריות היזם. היזם מתחייב לערוך את כל הבדיקות הדרושות ולהעסיק מהנדס מורשה לבדיקה ועריכת החישובים שידרשו לכך. מודגש, כי במידה שהיזם יבצע עבודות כלשהן על הקירות התומכים שנבנו על ידי החברה, לרבות יישום חיפי אבן, מתחייב היזם להעסיק מהנדס רשום לצורך תכנון האלמנטים הנוספים שע"ג הקירות. בכל מקרה האחריות ליציבות הקירות במקרה דנן, תהיה על היזם ולחברה לא תהיה אחריות כלשהי לקירות אלה.

1.3 <u>ייעוץ קרקע וביסוס</u>

מובהר ומודגש בזאת כי על היזם מוטלת החובה לקבל את יעוץ הקרקע והביסוס המתאימים באמצעות מומחים לדבר אשר לשיטת הביסוס ובהתחשב במצב הפיסי של הקרקע כפי שהוא לאחר ביצוע עבודות העפר.

ברורים שידרשו בקשר לשיטת הביסוס יעשו ע"י היזם על האחריות ועל חשבונו לרבות בדיקות הקרקע הדרושות במצב הנתון בשטח ע"י קידוחי ניסיון, בורות וכל דרך אחרת שהמומחים ימצאו לנכון, כל זאת כדי להבטיח ביסוס נאות.

בדבר מילוי המגרש המחייב בזה היזם כי במידה שיועץ הביסוס מטעמו יחליט כי יש להדק את המגרש הידוק נוסף, יבוצע הידוק זה ע"י היזם ועל חשבונו ללא כל תביעה כספית או אחרת כלפי החברה.

כמו כן, אם היזם יגיע למסקנה כי יש לערוך שינויים במבנה הקרקע לרבות החלפת חלק מהקרקע יבוצעו פעולות אלה וכל פעולה אחרת ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו.

נספח ט' – תשלום בגין הזמנה מרוכזת של חיבורי חשמל לבתים

1. היזם מצהיר כי הובהר לו,כי החברה רשאית, עפ"י שיקול דעתה הבלעדי, להזמין מחברת החשמל באופן מרוכז, את עבודות תשתית רשת החשמל וחיבור המבנים, שייבנו על ידי היזמים והמשתכנים במגרשים/מתחמים באתר, אל רשת החשמל.

2. גודל החיבור שתזמין החברה בחב' החשמל עבור כל יחידת דיור במגרשי הבניה הרוויה תהיה 3X25 אמפר.

3. ידוע ליזם כי תכנון רשת החשמל וביצועה נעשה על ידי חברת החשמל על אחריותה ועל פי לוחות הזמנים שלה. החברה אינה מתחייבת לספק חשמל לשלב הבניה.

4. יזם שיזכה במגרש/מתחם ישלם למשרד, כחלק מתשלום להוצאות הפיתוח, גם תשלום בגין מקדמה עבור הזמנת חיבור חשמל לבית עבור מספר יח"ד המופיע בתב"ע בכל מגרש ובגודל האמור לעיל. על היזם להשלים תשלום לחברת חשמל בהתאם להיתר בניה ודרישות חברת חשמל.

5. ידוע ליזם כי התשלום למשרד אינו כולל דמי בדיקה אשר ישולמו על ידי היזם ישירות לחברת החשמל.

6. ידוע ליזם כי העלות הכוללת של הזמנת חיבור חשמל לבית מותנית בגודל חיבור החשמל שיזמין היזם ובמספר יחידות הדיור שייבנו במגרש/מתחם בפועל.

7. ידוע ליזם כי עלות החיבור צמודה לתעריפים שנקבעים על ידי הרשות לשירותים ציבוריים – חשמל.

8. היזם יפנה לחברת החשמל מיד לאחר קבלת היתר בנייה , לצורך הזמנת חיבור החשמל ויודיע לחברת החשמל את פרטי המגרש/מתחם בו זכה וגודל החיבור המבוקש וכן את מספר יחידות הדיור בגינן מבוצעת ההזמנה.

9. חברת החשמל תערוך תחשיב של עלות החיבור, לרבות דמי בדיקה, ותחייב את היזם בגין ההפרש בין גובה המקדמה לבין העלות הכוללת עבור חיבור החשמל שיוזמן ע"י היזם.

היזם מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי המשרד או החברה או חברת החשמל בגין כל האמור לעיל.

החברה	היזם

מכרז מספר צפ/415/2025

נספח ה'
מכתבי קיזוז מהרשות המקומית ומתאגיד המים

עיריית מע'אר

بلدية المغار

22 אוגוסט 2023

לכבוד

מר כמאל בדר

סגן מנהל מחוז חיפה

משרד השיכון

א.נ.

הנדון: <u>גביית היטלים – הרחבה מזרחית</u>

מאשרים בזאת כי עיריית מע'אר לא גובה ולא מחייבת הזכאים בתחום תוכנית שמספרה 251-0329482 - הרחבה מזרחית- בגין היטלים ואגרות פיתוח.

בכבוד רב

רו"ח תאנסק סתאוי

גזבר העירייה

אינג' טלאל עפאן

מהנדס העירייה

טלאל עפאן

מהנדס עיריית מע'אר

נספח ____

מכתב קיזוז1

תאריך: 16/8/2023

לכבוד:
מנהל מחוז חיפה
משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: שיווק באתר-מג'אר, שכונת מגורים-תוכנית מס' 251-0329482
אישור קיזוז מדמי הקמה (22/8/2023 מעדכון מסמך יתרות מלאים מתאריך)

הואיל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "**המשרד**"), מימן/ יממן את עבודות הפיתוח אשר באחריות תאגיד פלג הגליל החברה האזורית למים וביוב בע"מ (להלן: "**התאגיד**") בפרויקט האמור על ידי גביית הוצאות פיתוח מהיזמים;

והואיל ומי שיזכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות המשרד ורמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "**המשתכנים**" או "**היזמים**"), יחויב לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח (להלן: "**הוצאות הפיתוח**");

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

והואיל והוסכם בין המשרד לבין התאגיד כי התאגיד יבצע הפחתה מדמי ההקמה שיידרשו היזמים ו/או המשתכנים לשלם לפי המפורט להלן;

לפיכך, התאגיד יקזז מדמי ההקמה שיגבה מהיזמים ו/או המשתכנים בשל הבנייה נשוא הפרוייקט שבנדון, עד להיקף זכויות הבניה המירביות על פי התכנית שבנדון, כפי שהיא בתוקף במועד חתימת מסמך זה, את הסכום שיחושב כמפורט בטבלה שלהלן:

דמי הקמה	שיעור קיזוז באחוזים (מתעריף מלא של דמי הקמה)
דמי הקמה – כל סוגי התעריפים	100%

* הכפלה למסמך מלאים מתאריך 22/8/2023 (מעדכון נספח)

בגין בניה בשטח העולה על זכויות הבניה המותרות על פי התכנית שבנדון, כפי שהיא בתוקף במועד חתימת מסמך זה, לרבות בשל תוספת זכויות בעקבות שינוי תב"ע, שינוי בדין או מכל סיבה אחרת, יידרשו היזמים או המשתכנים לשלם לתאגיד דמי הקמה מלאים, בכפוף למפורט להלן:

- הקלות "שבס" שאינן כרוכות בהגדלת סך כל השטח הבנוי לא ייחשבו כשטח העולה על זכויות הבניה המותרות לפי התכנית שבנדון.
- במקרה של הקלה ו/או שינוי תב"ע נקודתי שיזמו היזם או המשתכן בטרם נמסרו מערכות המים והביוב באתר מהמשרד לתאגיד, המגדילים את זכויות הבנייה במגרש, יחול על בנייה במסגרת הזכויות שנוספו כאמור שיעור הקיזוז הנקוב בטבלה לעיל, ובלבד שמשרד הבינוי והשיכון אישר ליזם בכתב את הגדלת הזכויות ואת היקפה, וכן משרד הבינוי והשיכון אישר כי מימן את מלוא עבודות הפיתוח למים וביוב הנתחייבות משינוי כאמור.

ההפחתה תהיה מדמי הקמה בלבד; כל תשלום אחר שמוסמך התאגיד לגבות לפי דין לרבות על ידי התאגיד במלואו, בכפוף להוראות כל דין.

שוקי אוחנה
יו"ר דירקטוריון התאגיד

אינג' עלי אבו ריש
מנכ"ל התאגיד
החברה האזורית למים וביוב בע"מ
16/8/2023

אישור חתימות

אני הח"מ אנדריי ורשצ'גין, עו"ד, היועץ המשפטי של התאגיד, מאשר בזה כי המפורטים להלן,

מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם התאגיד על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר/גב' שוקי אוחנה תפקיד יו"ר דירקטוריון

מר/גב' עלי אבו ריש תפקיד מ"מ מנכ"ל

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

חתימת עו"ד

16.08.2023
תאריך

מכרז מספר צפ/415/2025

נספחים ו'1 – ו'6
אישורי נכות

מכרז מספר צפ/415/2025

בלמ"ס

מדינת ישראל
משרד הביטחון

אגף שיקום נכים

תאריך:

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל

_____
א.ג.נ.,

הנדון: הקצאת מגרש לבניית בית למגורים –
אישור זכאות נכה צה"ל בדרגת נכות 100%+(מיוחדת)
שם הנכה: _____ **ת.ז:** _____

הריני לאשר כי מר/גבי _____ נבדק על ידי הרשות המוסמכת באגף שיקום נכים במשרד הביטחון ואושר **נכה צה"ל קשה בדרגת נכות 100%+ (מיוחדת)** בהתאם לתקנה 25(18) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993.

בכבוד רב,

_____

מנהל מחוז שיקום

העתקים:

מחוז שיקום _____

מר/גבי (שם הזכאי) _____

מכרז מספר צפ/415/2025

בלמ"ס

מדינת ישראל
משרד הביטחון

אגף שיקום נכים

תאריך:

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל

_____
א.ג.נ.,

הנדון: הקצאת מגרש לבניית בית למגורים –
אישור זכאות נכה צה"ל קשה
שם הנכה: _____ **ת.ז:** _____

הריני לאשר כי מר/גב' _____ נבדק על ידי הרשות המוסמכת באגף שיקום נכים במשרד הביטחון ואושר **נכה צה"ל קשה** בהתאם לתקנה 25(18) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993.

הבהרה: זכאות הנכה לקבלת האישור הנ"ל תיבדק על ידי אגף השיקום על פי הנהלים והקריטריונים המחייבים. מובהר כי לא ידונו בקשות של נכים שדרגת נכותם המוכרת פחותה מ-50% נכות.

בכבוד רב,

_____
מנהל מחוז שיקום

העתקים:
מחוז שיקום _____
מר/גב' (שם הזכאי) _____

מכרז מספר צפ/415/2025

המוסד לביטוח לאומי
אגף השיקום

לכבוד

_____

א.ג.נ.,

הנדון: **אישור זכאות נפגע פעולות איבה בדרגת נכות 100%+ (מיוחדת)**
מר/גב': _____
ת.ז.: _____

הריני לאשר כי מר/גב' _____ נבדק על ידי הרשות המוסמכת באגף השיקום במוסד לביטוח לאומי, ואושר <u>כנפגע פעולות איבה בדרגת נכות 100%+ (מיוחדת)</u>, בהתאם לתקנה 25(18) לתקנות חובת המכרזים, תשל"ג-1993, למטרת בנייה למגורים.

בכבוד רב,

_____
מנהל אגף השיקום

העתק: תחום שיקום, סניף _____
מר/גבי (שם הנכה) _____

מכרז מספר צפ/415/2025

המוסד לביטוח לאומי
אגף השיקום

לכבוד

_____

א.ג.נ,

הנדון: אישור זכאות נפגע פעולות איבה קשה
מר/גב': _____
ת.ז.: _____

הריני לאשר כי מר/גב' _____ נבדק על ידי הרשות המוסמכת באגף השיקום במוסד לביטוח לאומי, ואושר <u>כנפגע פעולות איבה קשה</u> בהתאם לתקנה 25(18) לתקנות חובת המכרזים, תשל"ג-1993, למטרת בנייה למגורים.

<u>הבהרה:</u>
זכאות הנכה לקבלת האישור הנ"ל תיבדק על ידי אגף השיקום על פי הנהלים והקריטריונים המחייבים. מובהר כי לא ידונו בקשות של נכים שדרגת נכותם המוכרת פחותה מ- 50%.

בכבוד רב,

_____
מנהל אגף השיקום

העתק: תחום שיקום, סניף _____
מר/גב' (שם הנכה) _____

מכרז מספר צפ/415/2025

חמוסד לביטוח לאומי

לכבוד

_____

א.ג.נ.,

הנדון: **אישור על אחוזי מוגבלות בניידות** **מספר זהות:** _____

הריני לאשר כי בבדיקה חרפואית שנערכה לך בלשכת הבריאות המחוזית בתאריך _____
נקבעו לך ____ **אחוזי מוגבלות בניידות לצמיתות** על פי סעיף ___ ברשימת הליקויים
שבתוספת אי לחסכם הניידות.

בכבוד רב,

_____

פקיד תביעות ניידות

העתק: מחוז שיקום _____
מרגבי (שם הנכה) _____

מכרז מספר צפ/415/2025

משרד העבודה הרווחה
והשירותים החברתיים
חוסן חברתי לישראל

ו/אדר ב/תשפ"ב
09/03/2022

דוגמא

לכבוד משרד מקרקעי ישראל /
משרד השיכון והבינוי

הנדון: _____ _____ _____
משפחה פרטי מספר תעודת זהות

הריני לאשר כי הנ"ל מוכר/ת ע"י השירות לעיוור במשרד הרווחה והשירותים החברתיים כנושא/ת "תעודת עיוור/ לקויי ראייה" ולו/לה:

X	עיוורון מוחלט.
X	תנועות יד
X	חדות ראייה עד 1/60
X	שדה ראיה עד 10 מעלות

לפיכך האבחנה מקבילה ל- 100% נכות רפואית לצמיתות.

בברכה,

דר' אילנה גלייטמן
מנהלת שרות ש"ט
(ראיה, שמיעה וטכנולוגיה)

מינהל מוגבלויות- אגף בכיר הערכה, הכרה ותכניות
שירות ראיה, שמיעה וטכנולוגיה, רש"ט
www.molsa.gov.il | ilanaql@molsa.gov.il | אתר ממשל זמין - www.gov.il

מכרז מספר צפ/415/2025



נספח ז'1

נוסח תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים

מכרז מספר צפ/415/2025

נספח ז'1 תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הרינ/ו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("**יחידיו**" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות בחלק שעולה על שליש בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, או זכויות בקרקע לבניית יחידת דיור אחת לפחות, כמפורט להלן:

בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.

זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב. לעניין זה זכות על פי ירושה כוללת גם מצב שבו המצהיר/ים הסתלק/ו מעזבון).

זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו.

זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז/דיור בהישג יד.

הגדרות:

תא משפחתי:

זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).

זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.

הורה עצמאי (חד הורי/ת) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם משפחה:_____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____חתימת המצהיר _____

בן/בת הזוג: שם משפחה:_____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____חתימת המצהיר _____

*** במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.**

*** מומלצים/משרתים בכוחות הביטחון ששוחררו מחמת פציעה- יובהר כי הזכות להנחה בקרקע ו/או סבסוד בהוצאות פיתוח שהוענקו לזוכה במכרז(כמפורט בתנאי המכרז נוכח היותו מומלץ/משרת בכוחות הביטחון ששוחררו מחמת פציעה הינה חד פעמית ולמגרש אחד בלבד.**

אישור:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע/ו בפני מר/גב' _____ ת.ז. _____ ;מר/גב' _____ ת.ז_____, ולאחר שהזהרתי אותו/ם כי עליו/ם לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה/וצפוי/ם לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/ו עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת
_____	_____	_____	_____

נספח ז'2
נוסח תצהיר אי קבלת סבסוד

מכרז מספר צפ/415/2025

נספח ז'2 - תצהיר אי קבלת סבסוד עבור מגרש

אני/ו הח"מ _____ ת.ז. _____, _____ ת.ז _____,
(ביחד ולחוד) לאחר שהוזהרתי/נו כי עלי/נו להצהיר אמת וכי אהיה/נהיה צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה/נעשה זאת, מצהיר/ים בזאת בכתב כדלקמן:

1. שמינו ומס' תעודת הזהות שלי/נו כנ"ל ואני/ו עושה/ים תצהירי זה במסגרת ההרשמה למכרז מס' _____ בישוב _____.

2. ידוע לי/נו שלמכרז הנוכחי זכאי להירשם רק מי שהוא ו/או בן זוגו לא קיבל, ב- 5 השנים אשר קדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז זה מגרש בשכונת "בנה ביתך" בישובים בהם הפיתוח נעשה ו/או סובסד על ידי המדינה, במסגרת של מכרז פומבי או במסגרת הרשמה והגרלה או בפטור ממכרז.

3. הריני/נו מצהיר/ים בזאת, כי לא קיבלתי/נו ב-5 השנים אשר קדמו למועד האחרון להגשת הצעות במכרז זה, מגרש בשכונת בנה ביתך בישובים בהם הפיתוח נעשה ו/או סובסד על ידי המדינה וזאת בין בדרך של מכרז ובין בדרך של הרשמה והגרלה או בפטור ממכרז. לצורך קבלת פרטים בקשר לישובים בהם הפיתוח נעשה ו/או סובסד על ידי המדינה יש לפנות למחוז הרלוונטי במשב"ש או ברמ"י.

4. ידוע לי/נו שרשות מקרקעי ישראל אפשרה לי/נו להירשם למכרז זה, בהסתמך על הצהרתי/נו בסעיף 4 לעיל.

5. ידוע לי/נו, שאם יתברר שהאמור בתצהירי/נו אינו אמת , תבוטל זכייתי/נו ותחולט הערבות אשר הופקד על ידי/נו זאת בנוסף לכל סנקציה אחרת הקבועה בהתאם לכל דין.

6. האמור בסעיף זה יחול אף אם המגרש שהוקצה לי/נו, כאמור, נמכר על ידי/נו.

7. אני/ו מצהיר/ים כי זהו שמי ותוכן תצהירי/נו אמת.

_____ _____
תאריך חתימת המצהיר

_____ _____
תאריך חתימת המצהיר

אישור עו"ד:

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר/גב' _____
ת.ז. _____ ; _____ ת.ז. _____, ולאחר שהזהרתי/ה אותו/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

_____
חתימת מאשר התצהיר

מכרז מספר צפ/415/2025

נספח ז'3
תצהיר לבעלי מוגבלויות

מכרז מספר צפ/415/2025

תצהיר

אני הח״מ_____ ת״ז_____ מצהיר כדלקמן:

לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. אני /אנו נותן/נותנת תצהיר זה בתמיכה לבקשתי להשתתף במכרז רשות מקרקעי ישראל לרכישת קרקע למגורים.

2. אני מצהיר כי לא הוקצה לי בעבר מגרש לבניה עצמית למגורים או דירה עקב נכותי מאת רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון.

3. אני מצהיר כי לא הוקצה להורי בעבר עקב נכותי מגרש לבניה עצמית למגורים או דירה מאת רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון.

4. הנני מאשר כי המגרש המבוקש ישמש לצורך בנייה למגורי.

5. אני מצהיר בזה כי הצעתי זו מוצעת לאחר שבקרתי במקום, ראיתי ובדקתי את המגרש ומצאתיו מתאים לצרכי המיוחדים ומוותר בזה על ברירת מום או כל ברירה אחרת.

חתימת המצהיר/ה

_____

<u>אישור עו״ד</u>

הנני מאשר בזה כי ביום_____ הופיע/ה בפני מר/גב׳ _____
שזיהיתי אותו/ה באמצעות ת״ז מס׳ _____ ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ״ל וחתם עליה.

_____ _____

תאריך חתימה וחותמת עו״ד

מכרז מספר צפ/415/2025

נספח ז'4

נוסח תצהיר אפוטרופוס לנכה קטין ו/או חוסה

מכרז מספר צפ/415/2025

<u>תצהיר אפוטרופוס לחוסה/נכה קטין</u>

אני הח"מ_____ בעל/ת ת"ז שמספרה _____ מצהיר כדלקמן, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. אני /אנו נותן/נותנת תצהיר זה בתמיכה לבקשת _____ (להלן: החוסה"/"הקטין") להשתתף במכרז רשות מקרקעי ישראל לרכישת קרקע למגורים.
2. אני מצהיר כי החוסה/הקטין לא זכה/זכתה בעבר במכרז ו/או בהקצאה של קרקע או דירה למגורים עקב נכותו/נכותה מאת רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון.
3. הנני מאשר כי המגרש המבוקש ישמש לצורך בנייה למגורי החוסה/הקטין.
4. אני מצהיר בזה כי הצעתי זו מוצעת לאחר שבקרתי במקום, ראיתי ובדקתי את המגרש ומצאתיו מתאים לצרכיו המיוחדים של החוסה/ הקטין ומוותר בזה על ברירת מום או כל ברירה אחרת.
5. הנני מצהיר/ה כי החתימה מטה הינה חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר/ה

_____

<u>אישור עו"ד</u>

הנני מאשר בזה כי ביום_____ הופיע/ה בפני מר/גב' _____ שזיהיתי אותו/ה באמצעות ת"ז מס' _____ ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.

_____ _____

תאריך חתימה וחותמת עו"ד

מכרז מספר צפ/415/2025

נספח ז' 5
נוסח תצהיר חייל מילואים פעיל/לוחם

מכרז מספר צפ/415/2025

לכבוד רשות מקרקעי ישראל

מרחב צפון

<u>תצהיר חייל מילואים</u>

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

1. הנני עושה תצהירי זה בהתאם לתנאי המכרז, ולצורך קבלת הנחה ו/או קדימות למגרש נשוא מכרז צפ/415/2025 ביישוב מגאר.
2. יש לסמן ב √ את אחת או יותר מהאפשרויות הבאות:

א. חייל מילואים לוחם:

☐ הנני חייל מילואים לוחם, כמשמעו בסעיף 4.2.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הזכאי לקדימות בהגרלה בהתאם לקובץ החלטות מקרקעי ישראל (להלן: "חייל מילואים לוחם") והנני מצהיר כי לא קיבלתי בעבר קדימות מתוקף היותי חייל מילואים פעיל (לרבות במסגרת הגרלות "דירה בהנחה").

☐ הנני חייל מילואים לוחם, כמשמעו בסעיף 4.2.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הזכאי להנחה בקרקע בהתאם לקובץ החלטות מקרקעי ישראל (להלן: "חייל מילואים לוחם") והנני מצהיר כי לא קיבלתי בעבר הנחה בקרקע מתוקף היותי חייל מילואים פעיל.

ב. חייל מילואים פעיל:

☐ הנני חייל מילואים פעיל, כהגדרתו בסעיף 4.2.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הזכאי לקדימות בהגרלה בהתאם לקובץ החלטות מקרקעי ישראל (להלן: "חייל מילואים פעיל") והנני מצהיר כי לא קיבלתי בעבר קדימות מתוקף היותי חייל מילואים פעיל (לרבות במסגרת הגרלות "דירה בהנחה").

☐ הנני חייל מילואים פעיל, כהגדרתו בסעיף 4.2.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הזכאי להנחה בקרקע בהתאם לקובץ החלטות מקרקעי ישראל (להלן: "חייל מילואים פעיל") והנני מצהיר כי לא קיבלתי בעבר הנחה בקרקע מתוקף היותי חייל מילואים פעיל

3. ידוע לי כי חייל מילואים לוחם/פעיל יכול לקבל את ההנחה ו/או הקדימות של חייל מילואים לוחם/פעיל פעם אחת בלבד ועבור יחידת דיור אחת בלבד, וכי קבלת ההנחה ו/או הקדימות מותנית בכך שבמועד

הגשת ההצעה לא חלפו 6 שנים מיום שחרורי משירות מילואים פעיל בצה"ל או 6 שנים מתום מלחמת חרבות ברזל (למציע שהגיש הצעה בהתאם לחלופה ג' בתנאי המכרז).

4. באם לאחר הגשת ההצעה אקבל הנחה ו/או קדימות מתוקף היותי חייל מילואים לוחם/פעיל (במסגרת מכרזים או הגרלות של רמ"י או משרד השיכון, או בהקצאת קרקע בפטור ממכרז) הנני מתחייב להודיע על כך לרשות מקרקעי ישראל באופן מיידי.
5. זהו שמי, וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת הוא.

חתימה _____

אישור עו"ד

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

מכרז מספר צפ/415/2025

נספח ז' 6
הצהרה לעניין ידועים בציבור

מכרז מספר צפ/415/2025

<u>תצהיר בני זוג ידועים בציבור</u>

אנו: _____ _____

שם פרטי ומשפחה מספר זהות

_____ _____

שם פרטי ומשפחה מספר זהות

מצהירים בזאת כי אנו מתגוררים יחד בכתובת: _____ .

אנו מנהלים משק בית משותף מאז: _____ ומוכרים כ"ידועים בציבור".

תאריך

זו חתימתנו ותוכן תצהירינו אמת.

_____ _____ _____

שם ת.ז. חתימה

_____ _____ _____

שם ת.ז. חתימה

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ _____ , עו"ד מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעו בפני, החתומים מעלה וזיהו עצמם בפני על פי תעודת זהות, ולאחר שהבהרתי להם את תוכן הכתוב בתצהיר זה ואף הזהרתים כי עליהם להצהיר אמת, וכי יהיו צפויים לעונשים הקובעים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתמו עליה בפני.

_____

עורך דין

נספח ח'
אישור חסר דירה

משרד הבינוי והשיכון

<נמענים>::
שלום רב,

<u>הנדון: אישור חסר דירה</u>

הרינו לאשר כי:
<::שם פונה 1> , מספר זהות <זהות פונה>
<::שם פונה 2> , מספר זהות <זהות פונה>
מצב משפחתי: <מצב משפחתי>
נבדק/ו ונמצא/ו חסרי דירה.

תוקף זכאות: <תוקף זכאות>
מספר זכאות: <מספר זכאות>

מסמך זה מהווה אישור כי הנ"ל הינו חסר דירה בלבד ואין בו כדי להעיד על קיומה של זכאות כלשהי.

בכבוד רב,
מינהל הסיוע בדיור
משרד הבינוי והשיכון
וחברת <חברה>

חתימות מורשי חתימה:

_____	_____	_____
שם פרטי, שם משפחה, חתימה	שם פרטי, שם משפחה, חתימה	תאריך



נספח ט'
נוסח אישורי זכאות בדבר שירות מילואים פעיל

מכרז מספר צפ/415/2025

דואר צבאי 02145

מוקד המילואים הצה"לי

טל' 1111

_____ ב_____ _____

לכל מאן דבעי

הנדון: **אישור משרת מילואים פעיל שש שנתי 80 יום על שם החייל/ת: _____ , ת.ז-_____**
עמידה בחלופה ב' של החלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל מספר 1502

1. הריני לאשר כי

מ.א	דרגה	שם משפחה	שם פרטי	מספר זהות

צבר זכאות משרת מילואים פעיל "שש שנתי" **80 יום** החל מהתאריך: 01.05.____

2. מספר ימי המילואים שביצע עד כה הינו _____ ימים.
3. אישור זה נכון ליום הוצאתו.
4. לבירורים נוספים ניתן לפנות למוקד המילואים בטלפון 1111 שלוחה 4.
5. בברכה.

רב סרן, משכית הררי
מפקדת קרית השירות והתמיכה
חיל מלאבי האנוש

מכרז מספר צפ/415/2025

דואר צבאי **02145**

מוקד המילואים הצה"לי

טל' 1111

ב _____ ____ __

לכל מאן דבעי

הנדון: **אישור משרת מילואים פעיל שש שנתי תלת על שם החייל/ת : מ.א- ת.ז-**

1. הריני לאשר כי

מ.א	דרגה	שם משפחה	שם פרטי	מספר זהות

צבר זכאות משרת מילואים פעיל "שש שנתי" **תלת** החל מהתאריך :01.05.____

2. מספר ימי המילואים שביצע עד כה הינו ____ ימים .
3. אישור זה נכון ליום הוצאתו.
4. לבירורים נוספים ניתן לפנות למוקד המילואים בטלפון 1111 שלוחה 4.
5. בברכה.

רב סרן, משכית הררי

מפקדת קרית השירות והתמיכה

חיל משאבי האנוש

מכרז מספר צפ/415/2025

HiQPdf Evaluation 03/08/2024

צבא ההגנה לישראל
כ"ח אדר תשפ"ד
8 למרץ 2024

בלמ"ס

אישור רשמי - טופס 3010

דוגמה

לכל המעוניין,

הנדון: אישור על תקופות שירות מילואים פעיל בתאריכים 07/10/2023 - 08/03/2024

1. הריני לאשר כי:

מספר אישי	שם משפחה	שם פרטי	תעודת זהות
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

שירת בשירות מילואים פעיל בתאריכים 07/10/2023 - 08/03/2024 בתקופות הרשומות מטה:

תאריך תחילה	תאריך סיום	סה"כ ימים	הערות	אופן הקריאה לשמ"פ
7/10/2023	7/3/2024	153.0	---	---

2. אישור זה נכון ליום הוצאתו.

3. הצהרת חייל המילואים: אני מצהיר בזאת כי שרתתי שירות מילואים פעיל בתאריכים הרשומים מעלה

מספר אישי	שם משפחה	שם פרטי	תאריך	חתימה
[redacted]	[redacted]	[redacted]	8 למרץ 2024	

חייל מילואים יקר,
במידה ואתה עצמאי, הנך נדרש להגיש את האישור הנ"ל לסניף ביטוח לאומי הסמוך לביתך בדואר או בפקס או בתיבת השירות של הסניף. באפשרותך להגיש את האישור גם באתר האינטרנט של הביטוח הלאומי בכתובת: www.btl.gov.il. יש צורך בקוד משתמש וסיסמה לאתר שירות אישי במידה והנך **עובד שכיר**, עליך להגיש את האישור הנ"ל למעסיקך בתום שירות המילואים.
לקבלת מידע באפשרותך לפנות למוקד הטלפוני בטלפון: **02-6463010**

208706929

האישור הופק באתר המילואים עפ"י מספר אסמכתא 23377860

* טופס צבאי זה מוכר לתשלום דמי המילואים באמצעות המוסד לביטוח לאומי *

מכרז מספר צפ/415/2025

בלמ"ס
אישור רשמי

צבא ההגנה לישראל
ז' בחשון תשפ"ד
22 באוקטובר 2023

דוגמא

לכל המעוניין,

הנדון: אישור על שירות מילואים בזמן חירום

1. הריני לאשר כי:

מספר אישי	שם משפחה	שם פרטי	תעודת זהות

נקרא/ה לשירות מילואים בזמן חירום
משרת/ת בשירות מילואים פעיל על פי צו חירום החל מתאריך 08/10/2023

2. סך הכל שרת/ה החייל/ת 15 ימים על פי צו חירום

3. אישור זה נכון ליום הוצאתו.

4. מסמך זה אינו מהווה אישור על ביצוע מילואים (טופס 3010).

מכרז מספר צפ/415/2025





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

דוגמא

לכל מאן דבעי

הנדון: אישור למשרת מילואים פעיל שש שנתי בעבר עבור ת"ז

הריני לאשר כי מר/גב' _____ מספר זהות _____ הוכר כ"משרת מילואים פעיל שש שנתי" עד לתאריך _____.

מועד שחרור ממערך המילואים _____.

למידע נוסף,

מוקד צה"לי העוסק בולת"ם, אתר המילואים, מועדון "בהצדעה", תגמולים, שחרורים, מוחזרי שירות, פיטורין בגין מילואים, כ"א למפקדים במילואים ומשרת מילואים פעיל במספר: *6535.

המוקד פתוח בימים א'-ה' בשעות 8:00 ועד 19:00.

בברכה,

יסמין קריב הרפז , רב סרן
מפקדת מרכז השירות
לחיילי המילואים

נספח י'
נוסח אישור סיכום ימי שירות מילואים פעיל מזכה (לוחם)

מכרז מספר צפ/415/2025

בלמ"ס

צבא ההגנה לישראל
אגף כוח אדם
טלפון: מוקד המילואים
1111 שלוחה 4

דוגמא

האישור הונפק בתאריך 03/07/2025
ז' בתמוז תשפ"ה
לכל מאן דבעי

הנדון: אישור סיכום ימי שירות מילואים פעיל מזכה

הריני לאשר כי :

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי

ביצע/ה שירות מילואים במערך המזכה לפי שנים

שנה	היקף ימי מילואים
2023	13
2024	18
2025	35
סה"כ	**66**

אישור זה נכון ליום הוצאתו

בברכה,
אגף כוח אדם צה"ל

דוגמא

האישור הופק באתר המילואים עפ"י מספר אסמכתא β1378334

327491635

נספח יא'
נוסח אישור תושבות מהרשות המקומית

מכרז מספר צפ/415/2025

שם הרשות המקומית _____

נוסח אישור תושבות
של המועצה האזורית
נודפס ע"י נייר עם לוגו של המועצה

הנדון: אישור תושבות

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

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

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

להלן הפרטים שעל הרשות המקומית (מועצה אזורית) למלא

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

סמן/י:

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

☐ בן יישוב- הנ"ל מתגורר **בתחום הישוב** בו יבנה המיזם ב- 3 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז או ב- 4 שנים מתוך 10 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז .

המועד הקובע לעניין 3 שנים: _____.
המועד הקובע לעניין 10 שנים: _____ .

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

תחילת מגורים מיום_____ ועד יום_____ .
מיום_____ ועד יום_____ .

שם מלא של נותן האישור:_____ תפקיד נותן האישור:_____ .

תאריך הוצאת האישור:_____ חתימת מוציא האישור:_____.

חותמת הרשות המקומית:
_____

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

נספח יב'
נוסח תמצית רישום ממשרד הפנים

מכרז מספר צפ/415/2025

מדינת ישראל
دولة اسرائيل
STATE OF ISRAEL

משרד הפנים
وزارة الداخلية
MINISTRY OF THE INTERIOR

תמצית רישום ממרשם האוכלוסין

שם המשפחה	השם הפרטי
השם הפרטי של האב	השם הפרטי של אבי האב
השם הפרטי של האם	
המין	מספר תזהות
השלום	הדת
התאריך שינוי השלום	התאריך שינוי הדת
	התאריך שינוי המצב האישי
המצב האישי	
ארץ הלידה	ישוב לידת
התאריך הלידה העברי	התאריך הלידה הגרגוריאני

חתום:

התאריך הכניסה לפעל:

הערות:

תנאי מאשר כי הפרטים הנ"ל הינם תמצית נכונה ממרשם האוכלוסין
התעודה ניתנת בהתאם לסעיף 29 לחוק מרשם האוכלוסין תשכ"ת-1965
בלשכת רשות ראוכלוסין ותחגירה
בתאריך

ראש צוות
עם נתקשת המקור

חתימת המקבל

נ.ל/10

נספח יג'
טופס בקשה לקבלת המלצה ממשרד הביטחון למומלצים

מכרז מספר צפ/415/2025

משרד הביטחון
MINISTRY OF DEFENCE

האגף והקרן לחיילים משוחררים
משרד הביטחון

טופס בקשה לקבלת המלצה ממשרד הביטחון (למומלצים)
נספח י"ג

לכבוד
האגף והקרן לחיילים משוחררים
מחוז חיפה והצפון
מייל- haifakr44@gmail.com

בקשה לקבלת המלצת משרד הביטחון
עפ"י הוראות תקנה 25 (24) א' לתקנות חובת המכרזים
(נספח ט')

א. פרטים אישיים של המבקש: -

שם משפחה - _____ שם פרטי- _____ ת"ז - _____ מ.א -_____

שם האב - _____ טל' - _____- 05_ טל' בבית- _____-__ מייל - _____@_____

כתובת- _____ ת.ד - _____ מיקוד - _____

ב. מהות הבקשה: -

מבקש לקבל ממשרד הביטחון המלצה למגרש ב - _____.

אני מצהיר/ה כי, גויסתי לשרת בכוחות הביטחון צה"ל / משטרה / שב"ס, משרד ראש הממשלה (הקף בעיגול) מתאריך

____/____/___ ועד ___/____/___, ותקופת השירות התקינה עד היום הינה, למיטב ידעתי, שנתיים לפחות.

אבקש לקבל המלצת משרד הביטחון להקצאת קרקע בהתאם להוראות ותנאי תקנה 25 (24) (א') לחוק חובת במכרזים.

ג. לתשומת לב:-

✔ חובה לצרף לבקשה אישור קציין העיר / משטרת ישראל המפרט את תקופת ואורך מהלך השירות.

✔ חיילים משוחררים בלבד שגויסו לאחר 01.01.1994 פטורים מהצורך לצרף אישור זה.

בסיום הטיפול תשלח תשובה במייל חוזר.

ד. הצהרה: -

ידוע לי ומוסכם עלי כי על פי התקנה רק מי ששירת בכוחות הביטחון לפחות 24 חודשים רשאי להגיש בקשה להמלצת קרקע.
ידוע ומוסכם עלי כי אין בהמלצתכם שום התחייבות כלשהי להקצאת המגרש או כל שטח אחר.
ידוע ומוסכם עלי כי הגשת הבקשה להמלצת קרקע ממשרד הביטחון היא עד – **14** ימים לפני סגירת המכרז.

בכבוד רב,

שם מלא_____ תאריך _____ חתימה _____

נספח יד'
חוק מקרקעי ישראל
תש"ך (1960)

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

הגדרות

1. בחוק זה –

"מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד);

(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009

"קרקע עירונית" – קרקע שייעודה 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, תמורת מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, תש"י-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 ליישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; היתה ההעברה ללא תמורה, טענה 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 (תיקון מס' 3) תשע"א-2011

2א. (א) בסעיף זה –

"זכויות במקרקעין" – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה בבירה 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).

תוקן ס"ח תשס"ו מס' 2057 מיום 15.6.2006 עמ' 314 (ה"ח הממשלה תשס"ו מס' 236 עמ' 298) – תיקון מס' 1 בסעיף 12 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2006), תשס"ו-2006; תחילתו ביום 1.7.2006.

ס"ח תשס"ט מס' 2209 מיום 10.8.2009 עמ' 326 (ה"ח הממשלה תשס"ט מס' 436 עמ' 348, 514) – 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.

נבו הוצאה לאור בע"מ nevo.co.il המאגר המשפטי הישראלי
http://www.nevo.co.il/law_word/law01/286_041.doc

נוסח מלא ומעודכן

"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) אורגן, רשות או נציגות של מדינה או של איחוד מדינות;

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

"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 בתמורה ובין שלא בתמורה, 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 בהקנות כאמור בסעיף 4(ב);

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

(א) טובת הציבור וביטחונו;

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

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

(ד) חיקף 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 תכנית, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לעניין זה, "תכנית" – 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 –

נבו הוצאה לאור בע"מ nevo.co.il המאגר המשפטי הישראלי
http://www.nevo.co.il/law_word/law01/286_041.doc

"חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959;

"מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון;

(ג) מדינה, בהתאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך ניהול 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.

שמירת מצוות שמיטה

3. חוק-חיסוד לא יפגע בפעולות הבאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.

ביצוע והקנות (תיקון מס' 3) תשע"א-2011

4. (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים לתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

(תיקון מס' 3) תשע"א-2011

(ב) שר המשפטים ושאי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לעניין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין לזרים, לעניין זהות הגורמים שעמם יש להתייעץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3), בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לעניין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות להתייעצות ולעניין המועדים למענה לבקשה.

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

לוי אשכול
שר האוצר

משה דיין
שר החקלאות

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

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

נבו הוצאה לאור בע"מ nevo.co.il המאגר המשפטי הישראלי
http://www.nevo.co.il/law_word/law01/286_041.doc

מכרז מספר צפ/415/2025

נספח טו'
תקנון התכנית

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0329482

מג'אר הרחבה מזרחית

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי, מרום הגליל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית לשכונת מגורים המהווה הרחבה לשכונת ראס אלכאביה הממוקמת בחלקו המזרחי של הישוב ובסמוך לתוואי המוביל הארצי.
במסגרת התכנון 526 יחידות דיור, הצפיפות הממוצעת בתכנית הינה 8 יח״ד לדונם. בנוסף מתוכננת מערכת דרכים חדשה המתחברת לשכונה השכנה במספר נקודות, מערכת שבילים להולכי רגל ומגרשים עבור שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומסודות ציבור.
שטח התכנית חל על קרקע מדינה, התכנון המוצע תואם פרוגרמה מאושרת לצרכי ציבור ומתבסס על שלד דרכים מאושר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	**שם התכנית**	מג'אר הרחבה מזרחית
	מספר התכנית	251-0329482
1.2 שטח התכנית		156.211 דונם
1.4 סיווג התכנית	**סוג התכנית**	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל״ר
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי, מרום הגליל

קואורדינאטה X 240735

קואורדינאטה Y 754192

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית ממוקם בחלקו המזרחי של הישוב בסמוך לכביש 807 ומעברו הצפוני.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מג'אר - חלק מתחום הרשות : מג'אר

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרח מגאר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15498	מוסדר	חלק		1
15580	מוסדר	חלק		75
15608	מוסדר	חלק		15
15609	מוסדר	חלק		14, 17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2/ 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 13120	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13120 ממשיכות לחול.	5971	4597	29/06/2009

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילה רונאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		אילה רונאל		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה			30/12/2018	עזר פישלר	30/12/2018 10:35		לא
סביבה ונוף	מנחה	1:1250		22/12/2021	יעל בר מאור	23/12/2021 08:53		לא
מצב מאושר	רקע	1:2500	1	16/02/2020	אילה רונאל	16/02/2020 13:34		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:1250	1	07/12/2021	אילה רונאל	07/12/2021 10:24		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		2	18/02/2020	אילה רונאל	18/02/2020 11:02		לא
תנועה	מנחה	1:1250		22/12/2021	כנרת דביר	23/12/2021 08:56		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		2	13/10/2020	אוהד פלש	13/10/2020 10:10	טבלת עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		2	30/12/2018	אוהד פלש	30/12/2018 12:13	תמונות עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:1000	1	22/12/2021	אוהד פלש	23/12/2021 08:56	נספח עצים בוגרים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		17	18/10/2020	ענבל אברהם	20/10/2020 10:35	מים ביוב - פרשה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		27	21/10/2020	ענבל אברהם	21/10/2020 08:53	ניקוז - פרשה	לא
מים	מנחה	1:1250	1	22/12/2021	ענבל אברהם	23/12/2021 08:57		לא
ניקוז	מנחה	1:1250	1	22/12/2021	ענבל אברהם	23/12/2021 08:58		לא
ביוב	מנחה	1:1250	1	22/12/2021	ענבל אברהם	23/12/2021 08:58		לא

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558814	04-6558814	

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון		04-6558814	04-6558814	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות פיתוח	ירושלים	יפו		04-6558814	04-6558814	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילה רונאל	27790	רונאל אדריכלים	תל אביב-יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvision.net.il
מהנדס	מהנדס	ענבל אברהם	118405		מסד	מסד		04-6778733	153-4-6778733	
חשמל	מהנדס	ענאן בטחיש	6396		נצרת	פאולוס השישי	67	04-6461563	04-6461563	

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ	יעל בר מאור	115800	יעל בר מאור	זכרון יעקב	העצמאות	24	04-8440832		studio@ybm.co.il
כבישים	מהנדס	כנרת דביר	36473		אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	office@rameng.net
מודד	מודד	מחמוד מחאמיד	882		אום אל-פחם	אום אל-פחם		04-6310021	04-6310021	
יועץ	יועץ סביבתי	עזר פישלר	41234		נהריה	(1)	16	072-2520216	072-2520216	
אדריכל נוף	אגרונום	אוהד פלש	54566		רמת השופט	(2)		050-6547223		ohadfleshla@gmail.com

(1) כתובת : קק"ל 16.

(2) כתובת : רמת השופט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה בחלקו המזרחי של הישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדרת מגרשי מגורים, מגרשים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים ושטח למתקנים הנדסיים.

ב. קביעת בינוי עבור בניינים חדשים.

ג. קביעת שטחי בניה מרביים.

ד. קביעת קווי בניין חדשים.

ה. קביעת מספר יח"ד מרבי בשטח התכנית.

ו. קביעת הוראות בגין דרך חדשה.

ז. קביעת שלבי ביצוע ומימוש התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 31, 33, 36 - 46, 51, 52, 100 - 131, 134 - 146, 198, 199
מתקנים הנדסיים	603
מבנים ומוסדות ציבור	211, 705
שטח ציבורי פתוח	200, 600, 601, 607, 702 - 704
דרך מאושרת	1000
דרך מוצעת	1001, 1002, 1004, 1006
דרך משולבת	1005
שביל	500, 501, 503 - 507, 509 - 511, 572, 701
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	197

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	141
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	211
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	38, 39, 126, 146
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	197
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	211
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	509, 510
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	200, 600, 703, 704
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	197

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,748	1.12
מגורים א	2,774	1.78
קרקע חקלאית	151,078	96.79
שטח ציבורי פתוח	497	0.32
סה"כ	**156,097**	**100**

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,685.58	1.08
דרך מוצעת	28,067.55	17.98
דרך משולבת	931.32	0.60
מבנים ומוסדות ציבור	10,607.15	6.80
מגורים ב'	64,932.71	41.60

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	2,480.76	1.59
שביל	10,542.37	6.75
שטח ציבורי פתוח	27,760.56	17.78
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	9,089.86	5.82
סה"כ	**156,097.85**	**100**

תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב'

4.1.1 שימושים

א. מגורים.

ב. חניה.

ג. משרד לבעלי מקצועות חופשיים/ סטודיו עד 35 מ"ר לדיירי המבנה, לכל יחידת דיור.

4.1.2 הוראות

א **הוראות בינוי**

1. תותר בניה של מבני מגורים כמפורט בנספח הבינוי.
2. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, וגובה הכבישים, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והתנועה.

תותר סטייה של עד 1 מטר מהמסומן לעת מתן היתר בניה.

יחס הגבהים בין מפלס 0.0 ומפלס הכביש הסמוך יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה

תותר סטייה ביחס האמור של עד 1 מטר לעת מתן היתר בניה.

3. לא תותר הקמת מחסנים בנפרד ממבנה המגורים.

ב **חניה**

תותר כניסה ויציאה משותפת לכל שני תאי שטח.

ג **עיצוב אדריכלי**

1. גגות: מתקנים טכניים וקולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבניין, או שיהיו צמודים למישור הגג המשופע.
2. צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבניינים.
3. מתקנים טכניים: יוסתרו ו/או ישולבו באופן ארכיטקטוני בתחום קווי הבניין לשביעות רצונו של מהנדס הבניין או בא כוחו.
4. גדרות וקירות הפיתוח: גובה הגדר הקדמית יהיה אחיד בכל מגרש. גובה הגדר יקבע בתכנית הפיתוח לעת מתן היתר בניה.
5. תותר בנית מצללות בחצרות, במרפסות או על גג המבנה ובתנאי שיתאימו לבניין ויהוו חלק מהיתר הבניה. שטח המצללות לא יחושבו במניין זכויות הבניה.
6. חדרי אשפה: יבנה חדר אשפה נפרד לכל מגרש. חדרי האשפה ישולבו במעטפת המבנים בתיאום אגף התברואה של המועצה.
7. קרוי הכניסה: בכניסה הראשית לבניין תותר הקמת קרוי זיזי, ללא עמודים, עד 1.5 מטר מעבר לקו בניין.

4.2 מתקנים הנדסיים

4.2.1 שימושים

הקמת מתקנים טכניים והנדסיים לתשתיות על ותת קרקעיות כגון ברכות מים, תחנות שאיבה לביוב וכיוצא באלה יוקמו בהתאם להוראות תמ"א 1.

4.2.2 הוראות

4.3 מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1 שימושים

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4.3	**מבנים ומוסדות ציבור**
	א. מבני חינוך כגון בית ספר, מעון יום, גני ילדים, מרפאות שכונתיות, תחנות בריאות המשפחה. ב. יותר שילוב של שימושים ציבוריים נוספים עפ"י הצרכים שיוגדרו ע"י המועצה המקומית. ג. חניה.
4.3.2	**הוראות**
א	**הוראות בינוי** 1. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, וגובה הכבישים, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והתנועה. תותר סטייה של עד 1 מטר מהמסומן לעת מתן היתר בניה. יחס הגבהים בין מפלס 0.0 ומפלס הכביש הסמוך יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה תותר סטייה ביחס האמור של עד 1 מטר לעת מתן היתר בניה.
ב	**הוראות פיתוח** 1. צמחיה ונטיעות בתחום שטח למבני ציבור הסמוך לשטח הפתוח הגובל בתכנית, יוגדרו באמצעות אדריכל נוף או אקולוג, למניעת שימוש בזנים מתפרצים או משתלטים.
4.4	**שטח ציבורי פתוח**
4.4.1	**שימושים**
	א. גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינון, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, מערכות השקיה, פינות תצפית וכדומה. ב. מרכז איסוף פסולת, בו מוצבים מתקני איסוף פסולת כגון כלי אצירה ומשטחי איסוף על פי הוראות תמ"א 1.
4.4.2	**הוראות**
א	**הוראות פיתוח** 1. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים האפשריים הדרושים לרווחתם של המשתמשים, לרבות תאורה, ניקוז, גינון, השקיה, מעקות, מעברים לנכים, רהוט גן, מתקני משחק לקבוצות גיל שונות, שיהיו בעלי תו תקן ישראלי ת"י 1948 או כל תקן מחייב אחר שיחול בעת הביצוע, מסעדי יד וגדרות בטיחות יתוכננו בכל מקום שהחוק מחייב, הכל באישור ובפיקוח מהנדס המועצה. 2. הכניסות אל השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים בתוכם יפותחו כך שתתאפשר תנועה נוחה של עגלות תינוקות ועגלות נכים. 3. תתוכנן ותבוצע תאורה בהתאם להנחיות מהנדס המועצה. 4. תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בשטחים הציבוריים הפתוחים. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של שטח המגרש לאישור מהנדס המועצה. 6. צמחיה ונטיעות בתחום שצ"פים הסמוכים לשטח הפתוח הגובל בתכנית, יוגדרו באמצעות אדריכל נוף או אקולוג, למניעת שימוש בזנים מתפרצים או משתלטים. 7. פיתוח השצ"פים יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות בתכנית זו, לרבות מגורים ומוסדות הציבור הנדרשים לפי הענין.
4.5	**דרך מאושרת**

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4.5	**דרך מאושרת**
4.5.1	**שימושים**
	א. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, רהוט גן. ב. העברת רצועות תשתית תת קרקעית. ג. תחנות אוטובוס ד. תחנות חלוקת דואר.
4.5.2	**הוראות**

4.6	**דרך מוצעת**
4.6.1	**שימושים**
	א. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, רהוט גן. ב. העברת רצועות תשתית תת קרקעית. ג. תחנות אוטובוס. ד. תחנות חלוקת דואר.
4.6.2	**הוראות**
א	**הוראות בינוי** 1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט. 2. מפלסי הפיתוח של הדרכים יהיו כמפורט בנספח הבינוי ונספח התנועה. תותר סטייה ממפלסי פיתוח אלה בהתאם למפלסי הפיתוח שיקבעו בתכנון המפורט. 3. פיתוח כבישים ודרכי גישה יבוצע בהתאמה לשלביות הבניה והאכלוס. 4. בכל שלב ושלב יובטח ביצוע הכבישים הגובלים בבניה וכן ביצוע הגישות לשכונה, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.
ב	**הוראות פיתוח** 1. פיתוח הדרכים יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות בתכנית זו, לרבות מגורים ומוסדות הציבור הנדרשים לפי הענין.
ג	**תנאים בהליך הרישוי** תנאי למתן היתר לסלילת הדרכים בתכנית יהא הכנת תכנון לביצוע בקנ"מ 1:500 של הדרכים שבתכנית ולאישור מהנדס המועצה. התכנון המפורט יכלול, בין היתר, את הנושאים הבאים: א. קביעת מפלסי פיתוח סופיים. ב. חתכים לאורך וחתכים לרוחב הכבישים. ג. תכנון המסעות. ד. קווי ראיה בצמתים ובעקומות. ה. תכנון חניה מקבילה לאורך אבן השפה בצד הפנימי של הקשתות לצורך הבטחת שדה הראייה. ו. הסדרי תנועה. ז. פתרון ניקוז מי גשם בנקודות הנמוכות של הכבישים, כדי למנוע הצפת מגרשים סמוכים. ח. תכנון נטיעות לאורך המדרכות. נטיעות עצים יתוכננו בתוך או בין החניות שלאורך הדרכים. ט. שמירת מעבר נאות לאורך המדרכות בחציית הכבישים, בכניסות לבנייני הציבור ולשטחים הציבוריים הפתוחים, לעגלות למוגבלים ולעגלות ילדים, באמצעות אבן שפה מונמכת רמפות. י. הטמעת הנחיות משרד התחבורה לתכנון אזורי מיתון תנועה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4.6 דרך מוצעת

4.7 דרך משולבת

4.7.1 שימושים

א. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, רהוט גן.

ב. העברת רצועות תשתית תת קרקעית.

ג. תחנות אוטובוס

ד. תחנות חלוקת דואר.

4.7.2 הוראות

4.8 שביל

4.8.1 שימושים

א. שבילים מרוצפים להולכי רגל.

ב. גינון

ג. מרכז איסוף פסולת, בו מוצבים מתקני איסוף פסולת כגון כלי אצירה ומשטחי איסוף על פי הוראות תמ"א 1.

4.8.2 הוראות

א **הוראות פיתוח**

1. פיתוח השטחים יכלול בין היתר : מדרגות, ריצוף, גינון, תאורה, מעבר קווי תשתית ומערכות השקיה.

2. לא תותר בשטחים אלה תנועת רכב ממונע אלא לצורך אחזקה או חירום.

3. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ציבוריות בשטחים אלה.

4. צמחיה ונטיעות בתחום שבילים הסמוכים לשטח הפתוח הגובל בתכנית, יוגדרו באמצעות אדריכל נוף או אקולוג, למניעת שימוש בזנים מתפרצים או משתלטים.

5. פיתוח השבילים יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות בתכנית זו, לרבות מגורים ומוסדות הציבור הנדרשים לפי הענין.

4.9 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.9.1 שימושים

א. מבני חינוך כגון בית ספר, מעון יום, גני ילדים, מרפאות שכונתיות, תחנות בריאות המשפחה.

ב. יותר שילוב של שימושים ציבוריים נוספים עפ"י הצרכים שיוגדרו ע"י המועצה המקומית.

ג. חניה.

ד. גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינון, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, מערכות השקיה, פינות תצפית וכדומה.

ה. מרכז איסוף פסולת, בו מוצבים מתקני איסוף פסולת כגון כלי אצירה ומשטחי איסוף על פי הוראות תמ"א 1.

4.9.2 הוראות

א **הוראות בינוי**

1. מפלס ה-0.00 בכל אחד מתאי השטח, וגובה הכבישים, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והתנועה.

תותר סטייה של עד 1 מטר מהמסומן לעת מתן היתר בניה.

תכנון זמין מונה הדפסה 38

4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	יחס הגבהים בין מפלס 0.0 ומפלס הכביש הסמוך יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה תותר סטייה ביחס האמור של עד 1 מטר לעת מתן היתר בניה.
ב	**הוראות פיתוח** 1. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים האפשריים הדרושים לרווחתם של המשתמשים, לרבות תאורה, ניקוז, גינון, השקיה, מעקות, מעברים לנכים, רהוט גן, מתקני משחק לקבוצות גיל שונות, שיהיו בעלי תו תקן ישראלי ת"י 1948 או כל תקן מחייב אחר שיחול בעת הביצוע, מסעדי יד וגדרות בטיחות יתוכננו בכל מקום שהחוק מחייב, הכל באישור ובפיקוח מהנדס המועצה. 2. הכניסות אל השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים בתוכם יפותחו כך שתתאפשר תנועה נוחה של עגלות תינוקות ועגלות נכים. 3. תתוכנן ותבוצע תאורה בהתאם להנחיות מהנדס המועצה. 4. תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בשטחים הציבוריים הפתוחים. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של שטח המגרש לאישור מהנדס המועצה. 6. פיתוח השצ"פ יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות בתכנית זו, לרבות מגורים ומוסדות הציבור הנדרשים לפי הענין.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
			גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	211 ,705	500	150	50			200	50		16	4		3	3	3	3
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	197	(1) 4500	75	25	(2) 40	(2) 10	150	50		16	4	2	3	(3)	8	3
מגורים ב'	מגורים ב'	1 - 17, 36 - 39, 199	480	75	15	25	5	120	50	4	10	3	2	3	3	3	3
מגורים ב'	מגורים ב'	100 - 115	630	133	25			158	50	10	18	6		3	3	3	3
מגורים ב'	מגורים ב'	116 - 122 ,118 ,131 - - 134 141 ,138 145 -	695	88	12.5	17.5	2.5	120.5	50	6	12	4	2	3	3	3	3
מגורים ב'	מגורים ב'	119 - 121	800	105	15			120	50	6	12	4		3	3	3	3
מגורים ב'	מגורים ב'	139	995	94	20	12	2	128	50	10	15	5	2	3	3	3	3
מגורים ב'	מגורים ב'	140 ,146	845	102	18			120	50	6	14	6		3	3	3	3
מגורים ב'	מגורים ב'	18 - 31, 33 - 40, 46 ,51 198 ,52	505	100	20			120	50	4	12	4		3	3	3	3
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	603	2483	30				30	40		5	1		3	3	3	3

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
			גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	200, 600, 601, 607, 702, 703, 704	350														

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ולהיפך, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

ב. מספר יח"ד בטבלה זו הוא מספר יח"ד למגרש.

ג. במגרשים בהם מותר לבנות 6 יח"ד - לפחות יח"ד אחת מתוך יח"ד המותרות באותו המגרש תהיה יח"ד קטנה, שגודלה המירבי אינו עולה על 80 מ"ר.

ד. במגרשים בהם מותר לבנות 10 יח"ד ויותר - לפחות 2 יח"ד מתוך יח"ד המותרות באותו המגרש יהיו יח"ד קטנות, שגודלן המירבי אינו עולה על 80 מ"ר.

ה. גודל יח"ד מירבי בכל תחום התכנית יהיה 180 מ"ר.

ה. ביעודים מתקנים הנדסיים תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנת השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.9.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חצי משטח המגרש המשולב ישמש כשטח להקמת מבנה ציבור וחציו לפיתוח שטח ציבורי פתוח.

(2) הוועדה המקומית מוסמכת לנייד שטחים מתת הקרקע לעל קרקע.

(3) לפי תשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.
שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.

6.2 חלוקה ו/ או רישום

א. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.
ב. רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.3 חשמל

א.תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב.תחנות השנאה:
1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3.על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3.0 מ'	
קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	2.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	
קו חשמל מתח עליון 110- 160 ק"ו		20.0 מ'
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	
ארון רשת	1 מ'	
שנאי על עמוד	3 מ'	

מרחק מציר הקו:
קו חשמל מתח עליון 110 l 160 ק"ו 20.00 מ'

תכנון זמין מונה הדפסה 38

6.3	חשמל
	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מיוננת 2006)

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. תנאי תחילת פתוח השכונה (לרבות פריצת דרכים, תשתיות וכד') יהיה התאמת תשתיות לאספקת מי שתיה בישוב לנדרש עפ"י תכנית אב למים שתאושר ע"י רשות המים. הודעה בכתב תימסר לוועדה מקומית ע"י תאגיד "פלג הגליל" עם העתקים למשרד הבריאות ורשות המים ותהווה אסמכתא למילוי תנאי זה. 2. הבקשה להיתר לתשתיות מים וביוב בשכונה תועבר לאישור משרד הבריאות. במסגרת הבקשה הנ"ל ייבדק הצורך בהגדלת מתקן קדם לטיפול בשפכים והוספת נפח איגום לשעת חירום לשפכים. 3. תנאי לאכלוס בתי השכונה יהיה הסדרת פתרון לתוספת מי הנגר מהשכונה החדשה לתעלת הניקוז המגינה על תעלת המוביל, ואישור חברת מקורות לביצוע מערכת הביוב בהתאם להנחיות הנדרשות להגנה על תעלת המוביל. 4. תנאי לאכלוס בתי השכונה השלמת עבודות תשתית מים כולל התחלת ביצוע של הבריכה המתוכננת באתר המרכזי ברום טופוגרפי 170+ . לצורך כך, נדרשת הודעה מתאגיד פלג הגליל על תחילת העבודות לביצוע הבריכה. 5. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 6. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה ולפי תכנית ניקוז כוללת, מאושרת ע"י המקומית רשות הניקוז האזורית. הוראות לניקוז ושימור מי נגר בתכנית - א. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז. ב. רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ג. בכל מגרש יוותר שטח חדיר למים בשיעור של לפחות 15% מהמגרש. ד. לא יותרו פעולות החדרת מי נגר עילי בשטחים העלולים לגרום לזיהום קרקע, ובשטחים בהם מי התהום גבוהים. 7. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 8. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. 9. מערכת המים והביוב יתוכננו ויבוצעו בהתאם למפרט טכני של מקורות שמספרו 1/2016.4.005. 10. נתיב סילוק השפכים ייעשה את הדרך הקצרה ביותר אל מחוץ לתחום בעל הרגישות ההידרולוגית. 11. יחול איסור על אחסנת דלק ותוצריו, אחסנת חומ"ס וחומרים הדורשים היתר רעלים. 12. תיאסר הקמת משטחי פסולת. 13. לא תותר השקיה במי קולחין. 14. תנאי למתן היתרי בניה הינו תאום וקבלת אישור מקורות.

6.5	פיתוח תשתית
	1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב , ו/או דרך , ו/או עמוד תאורה , ו/או קוי תאורה , ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. 2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) , תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3. בעל היתר הבניה יעתיק , במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. 5. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6.7	תנאים בהליך הרישוי
	תנאי למתן היתר בנייה יהיה מיצוי מלוא זכויות הבנייה המותרות במגרש, הן מבחינת מספר יחידות הדיור והן מבחינת היקף הבנייה, לרבות פתרונות התנועה והחניה הנדרשים למימושן. לא יוצא היתר בנייה למגרש אשר אינו כולל את מלוא יחידות הדיור המותרות בו, ולא תינתן תעודת גמר ליחידה כלשהי אלא לאחר גמר הבנייה לכל יחידות הדיור. הקלה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת. 1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הועדה מקומית. 2. תוכן תכנית פיתוח כללית לשטח התכנית, אשר תפרט: א) מערכות התשתיות: מים, ביוב, תיעול וניקוז, חשמל, טלפון, טל"כ, אשפה. ב) דרכים - אישור תכניות כלליות להסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור ומשרד התחבורה בכל מתחם בתכנית. ג) תאורת רחוב. ד) כבישים ומדרגות. ה) גבהי רצפות הכניסה לבניינים המתוכננים. ו) הנחיות פיתוח עקרוניות בדבר מיקום וגובה של: גדרות, קירות תומכים, גינון וחניה. תכנית הפיתוח הכללית תהיה ערוכה בקנ"מ 1:500 וממנה תיגזרנה תכניות משנה מפורטות למתחמים, בתאום עם מהנדס העיר. ז) תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם. 3. לא יוגשו היתרי בניה למגורים עד להסדרת תעלת ניקוז בתאום עם מקורות. 4. מערכת המים וביוב יתוכננו בהתאם למפרט טכני של מקורות שמספרו 1/2016.4.005. 5. יש לקבל את התייחסות מקורות להיתר הבניה. 6. על היתר הבניה לקבל את אישור משרד הבריאות, משרד הגנת הסביבה ורשות הניקוז. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית ביוב ותכניות מפורטות לפתרון ביוב על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן ייקבעו שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה. תנאים למתן היתר בניה במגרשי מגורים 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין ועם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו: א) ביוב - פתרון ביוב ואישורו ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. ב) חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים). ג) עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה. 3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תיאום התכנית עם חברת החשמל. לא יינתן אישור להיתר בניה ללא תיאום מוקדם ואישור של חברת החשמל לתכנית. 5. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. 6. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה קיומו / ביצועו בפועל של פתרון הטיפול בפסולת המוצע לשכונה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6.8	תשתיות
	א. כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות. כל מערכות התשתיות יהיו בתאום עם הרשויות המוסמכות. ב. תתוכנן תכנית פיתוח ותשתיות כלליות לרבות קווי ביוב ו/או קווי ניקוז, ו/או תאי ביוב, ו/או דרכים, ו/או עמודי תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל, וכד' (להלן עבודות התשתית) המצויים בתחום התכנית. כל בניין ו/או מבנה יחובר לרשת ביוב עירונית ולא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכיו"ב. באישור מהנדס המועצה יותר מעבר צנרת ניקוז וביוב ממגרש למגרש. (וזאת בטרם הוצאת היתרי בניה). תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכניות למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים מחייב זאת על דעת הועדה המקומית. ג. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות ויתחברו למערכת השפכים המרכזית של המועצה. ד. מים: תכניות אספקת מים יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות. מקור אספקת המים יהיה מאושר לשתייה, תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתייה מאשר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכדומה. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), במידה ויידרש פטור ממז"ח, תוגש בקשה למשרד הבריאות. ה. חשמל ותקשורת: 1) כל רשתות החשמל והתקשורת בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיות. לא תותר הקמת רשתות עיליות. 2) תשתיות קיימות של חברת החשמל ו/או חברות התקשורת הדורשות העתקה יועתקו. ו. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

6.9	קווי תשתית
	גז טבעי בלחץ נמוך מאוד - א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן: במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים: במגרש המסומן בתשריט. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה (יש לעדכן או להוסיף ייעודים דומים ככל שקיימים בתכנית). תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים בהתאם לייעודי הקרקע בתכנית), אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6.9	קווי תשתית
	ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

6.10	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.11	איכות הסביבה
	1. במהלך ביצוע עבודות הכשרה ובינוי אסור לפגוע בשטח הפתוח שמעבר לגבול התכנית וקווי הדיקור. 2. ככל שלא נדרשת תאורה משיקולי בטיחות או בטחון, אין להאיר את השטח הפתוח שמעבר לגבול התכנית. 3. תאורת הרחוב תוגדר על פי תקן, על מנת להגביל את זוית ההארה ל- 85 מעלות. גופי התאורה יהיו מסוג full-cutoff. 4. אין להפנות תאורת זרקורים לעבר השטח הפתוח הגובל בתכנית. 5. לא תותר השלכת פסדים או פגרים בשטח הפתוח מחוץ לתחום התכנית. 6. לא תותר השלכת גזם, פסולת בנין או פסדים לאורך הדרכים הסמוכות לשטח הפתוח הגובל בתכנית.

6.12	ניהול מי נגר
	א.יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ב.מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ג.תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיועדים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ד. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז. ה. רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש. ו. בכל מגרש יוותר שטח חדיר למים בשיעור של לפחות 15% מהמגרש. ז. לא יותרו פעולות החדרת מי נגר עילי בשטחים העלולים לגרום לזיהום קרקע, ובשטחים בהם מי התהום גבוהים ח. בתאי שטח 100-115 יבוצע קיר ניקיון על גבול המגרש למניעת כניסת נגר מהמעלה. ט. בתא שטח מס' 200 (שטח ציבורי פתוח) יבוצעו טרסות לקליטת כ-2,000 מ"ק נגר עילי.

6.13	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

6.14	חומרי חפירה ומילוי
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר

תכנון זמין מונה הדפסה 38

6.14	חומרי חפירה ומילוי
	בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע יקבעו בתיאום עם הוועדה המקומית	

7.2 מימוש התכנית

15 שנה

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

תכנון זמין
מונה הדפסה 38