רשות מקרקעי ישראל – מרחב עסקי צפון

משרד הבינוי והשיכון
מחוז צפון

מכרז מקוון

הכולל הגשת ערבות דיגיטלית

הזמנה לקבלת הצעות במכרז הרשמה והגרלה
לרכישת זכויות חכירה
ב-3 מגרשים (סה"כ 4 יחידות דיור)
לבניה צמודת קרקע בטבריה שכונת מול ארבל

היישוב:	טבריה
הצעות לרכישת זכויות:	חכירה
ייעוד:	בנייה צמודת קרקע למגורים
מספר מגרשים:	**3**
מספר יחידות דיור:	4
לוח זמנים למכרז:	מועד אחרון להגשת הצעות: 14/12/2026

מכרז מספר צפ/107/2025

מכרז מספר צפ/107/2025

הזמנה לקבלת הצעות במכרז הרשמה והגרלה לרכישת זכויות חכירה
ב-3 מגרשים (סה"כ 4 יח"ד) לבנייה נמוכה בטבריה שכונת מול ארבל

<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 התחייבויות מול הגורם המפתח 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.

<u>נספחים:</u>

נספח א' – נוסח הסכם החכירה

נספח ב' – רשימת המגרשים ומחירי הקרקע.

נספח ב'1 – הוצאות פיתוח לתשלום.

נספח ג' – נוסח ערבות דיגיטלית לקיום ההצעה.

נספח ד' – הסכם תשתית בניה עצמית שייחתם עם חברת "עדי הדר, ייזום, יעוץ וניהול כלכלי בע"מ"..

נספח ה' – מכתבי קיזוז מהרשות המקומית ומתאגיד המים.

נספח ו'1 – ו'6 – אישורי נכות.

מכרז מספר צפ/107/2025

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 – מכתב רשות העתיקות.

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

נספח ט"ו – תקנון התוכנית.

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

מכרז מספר צפ/107/2025

הזמנה לקבלת הצעות

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 3 מגרשים לבנייה עצמית, סה"כ 4 יחידות דיור, למגורים בשכונת מול ארבל בישוב טבריה. (להלן: **"מגרש" "או "מגרשים"**). רשימת המגרשים ומחיריהם מפורטים בנספח ב'.

טבלת פרטי המגרשים:

מספר מגרש	גוש	חלקה	יחידות דיור	שטח המגרש במ"ר	תכנית
120	15046	39,40	2	704	ג/15600
124	15046	38,39	1	480	ג/15600
142	15046	36	1	438	ג/15600

2. **הגדרות**

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 מי שנרשם כמשפחה חסרת דיור יצטרך להמציא אישור חסר דירה על שם שני בני הזוג. יובהר, כי לא יתקבל אישור חסר דירה שהונפק לצרכי מכרזים שאינם הרשמה והגרלה, ובכלל זה מחיר למשתכן, דיור במחיר מופחת, מחיר מטרה. 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 דיור 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. 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. בנוסף, 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.** בני זוג יוכלו להגיש הצעה משותפת באוכלוסיית חיילי מילואים פעילים אף אם רק אחד מהם עונה על הגדרת חייל מילואים פעיל. יובהר כי אם רק אחד מבני הזוג עונה על הגדרת חייל מילואים פעיל, הרי שבן הזוג שאינו חייל מילואים פעיל לא יוכל להגיש הצעה באוכלוסיית חיילי מילואים פעילים בלי בן/בת הזוג שעונה על הגדרת חייל מילואים פעיל.
חייל מילואים לוחם	חייל מילואים פעיל כהגדרתו לעיל, המשתייך למערך הלוחם למעלה מ-45 ימים, כפי שיקבע ראש ענף תכנון כוח אדם מילואים באגף כוח האדם לפי פקודות הצבא. לצורך אישור זכאות זה על המציעים לצרף להצעתם: א. את המסמכים הקבועים בחוברת המכרז להוכחת היותם חייל מילואים פעיל כהגדרתו לעיל. ב. 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 **30.04.2022**) הינו בישוב טבריה ובלבד שהמציא: אישור הרשות המקומית או תמצית רישום **מורחבת** ממשרד הפנים **בצירוף** 3 שוברי ארנונה לישוב על שם המציע. **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 **30.04.2015**), הינו בישוב טבריה ובלבד שהמציא: אישור הרשות המקומית או תמצית רישום **מורחבת** של משרד הפנים **בצירוף** 3 שוברי ארנונה לישוב על שם המציע. 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 כנספח יא'. דוגמא לתמצית רישום מצ"ב כנספח 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 כנספח 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 כנספח ו'1 לחוברת המכרז. ב. 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 כנספח ו'3 לחוברת המכרז. ג. נכה צה"ל קשה על פי אישור אגף השיקום במשרד הביטחון בנוסח המצ"ב כנספח ו'2 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 כנספח ו'4 לחוברת המכרז.

	ה. 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. ו. 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. בנוסף, על המציעים לצרף להצעתם תצהיר לבעלי מוגבלויות המצורף כנספח ז'3 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.**

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

- **בעלי מוגבלויות**
- **חיילי מילואים לוחמים**
- **חיילי מילואים פעילים**
- **בני מקום**
- **חסרי דיור**
- **כלל הציבור**

יודגש כי במסגרת הליך ההרשמה והגרלה וקביעת הזוכים במכרז זה תינתן עדיפות לבעלי מוגבלויות ולחיילי מילואים לוחמים חסרי דיור (כאשר תינתן עדיפות למשפחה חסרת דיור) וכמפורט בתנאי המכרז.

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 לאוכלוסיה 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).

3.4. מובהר בזאת כי ההרשמה לבניית יח"ד אחת תותר למציע יחיד אחד בלבד (בני זוג כאמור הינם מציע אחד). במגרשים בהם קיימת יותר מיחידת דיור אחת לא תתאפשר הגשת הצעה למספר מציעים הגבוה ממספר יחידות הדיור.

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

מספר יחידות	מינימום מציעים
1	1
2	2

3.6. 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.

3.7. 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, ובחר מגרש, לא יוכל לבחור מגרש בקדימות בקבוצות האמורות במכרז זה.

3.8. מציע יכול להגיש הצעה אחת בלבד.

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

3.10. 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.

3.11. בכל מקום בו מצוין "מציע" משמע מציע או קבוצת מציעים בהצעה משותפת בהתאם להקשר הסעיף. בכל מקום בו מצוין "מציע יחיד" משמע אדם יחיד או יחיד ובן זוגו/ה. בכל מקום בו מצוין "זוכה" משמע זוכה או קבוצת זוכים בהתאם להקשר הסעיף.

3.12. 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.

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

3.14. 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.

3.15. 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.

לאחר שבחר הזוכה מגרש באחד מהמכרזים, תראה רמ"י את זכייתו הנוספת (ככל וקיימת) כבטלה.

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

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

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: ג/15600 (להלן "תכנית" או "תב"ע")
- ייעוד המגרשים הוא: מגורים א'.
- תקנון התכנית מצ"ב כנספח טו' לחוברת המכרז.
- תשריט המגרשים / מפת מדידה (נספח טז') מפורסמים 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. 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.

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

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

4.2.6.1. 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.

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

4.2.6.3. 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.

4.2.6.4. 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.

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

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

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

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

4.2.6.9. ידוע למציע כי חלקות 39,40 (מגרשים מספר 120,124) הוכרזו כאתר עתיקות לפי י.פ. 9694 מיום 21.06.2021 כמפורט במכתב רשות העתיקות נספח יג'.

4.2.6.10. הזוכה מתחייב לפעול עפ"י חוק העתיקות ולבצע ככל שיידרש חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבניה על חשבונו, במימונו ועל אחריותו בלבד.

4.2.6.11. מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי אם תידרש חפירת הצלה, יהיה הזוכה רשאי, לפי בחירתו, להתקשר עם רשות העתיקות או עם גוף מדעי שאושר על ידי מוסד אקדמי מוכר ואשר קיבל רישיון בהתאם להוראות הדין, לצורך ביצוע העבודות בהתאם להנחיות שימסרו לו על ידי רשות העתיקות.

4.2.6.12. 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.

4.2.7. 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.

4.2.8. 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 ימסר 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 "בעלי מוגבלויות + חסרי דיור" 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.

5.1.16. <u>ביטול או תיקון הצעה</u>

5.1.16.1. 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.**

5.1.16.2. 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>**

5.1.16.3. 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.

5.1.16.4. 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.**

5.1.16.5. 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.

5.1.16.6. 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.

5.1.17. 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.

5.1.18. 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).

5.1.19. 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 תועלה לאזור האישי הודעה על אי זכייה ושחרור הערבות או לחלופין הודעות בדבר סדר הקדימות והזמנה לבחירת מגרש (להלן: "**הזמנה לבחירת מגרש**").

5.1.20. **<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>**

5.1.21. 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 למערכת המכרזים המקוונת
***תעודת זהות**	צילום תעודת זהות + ספח, עבור **כל אחד מהמציעים** החתומים על טופס ההצעה	
אישור תושב מקום/תמצית רישום מורחבת של משרד הפנים	**על כל המציעים בני המקום** להגיש אישורים עבור "בן מקום" כהגדרתו לעיל	נספח יא' או נספח יב' בצירוף 3 שוברי ארנונה על אישור התושבות להיות חתום על ידי

מכרז מספר צפ/107/2025

		מורשי החתימה ברשות המקומית
אישור חסר דירה	**על כל המציעים חסרי הדיור** 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 בכתובת: 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. **מובהר כי ידועים בציבור/זוג העומד להינשא יוכלו להירשם כמשפחה חסרת דיור רק במידה וירשמו שניהם וימציאו אישור חסר דירה**	נספח ח' אישור חסר דירה
תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת מגורים	**על כל המציעים חסרי הדיור**, לצרף את התצהיר כשהוא חתום על ידיהם ומאומת ע"י עורך דין	נספח ז'1
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' 1-6 - 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 +	נספח ו'1-6 ונספח ז'4

	צו מינוי אפוטרופסות ואישור לחתימה על הסכם חכירה מביהמ"ש (יומצאו תוך 6 חודשים מיום אישור ועדת המכרזים).	
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 פעיל / לוחם** 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'

5.2.2. 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. 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" 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 חסרות דיור להירשם יחד (חובה על שני בני הזוג להירשם ולחתום על שני תצהירים, לפי העניין לרבות טופס ההצעה וכל הנדרש לרישום כמשפחה חסרת דיור). מובהר בזאת כי אם לא יעשו כן, רשאית ועדת המכרזים לסווג ההצעה לקבוצת הרישום של מציעים שאינם חסרי 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 עם מוגבלות או חוסה – יוכל להשתתף בהגרלה בהתאם לתנאים המפורטים במכרז. יובהר כי לעניין בעל מוגבלויות קטין או חוסה ההצעה תוגש על שמם, אך כל

המסמכים והתצהירים הרלוונטיים למכרז זה יחתמו ע"י האפוטרופוס ויצוין על גבי התצהיר באופן מפורש כי התצהיר ניתן בשם הקטין או החוסה תוך ציון שמו ות.ז של הקטין או החוסה 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.

5.4. <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 **14/12/2026** 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 ומספר המגרשים שיוגרלו בכל אוכלוסייה</u>

6.4.1. בעלי מוגבלויות –מגרש אחד חד משפחתי

6.4.2. חיילי מילואים פעילים **לוחמים** בני מקום - מגרש אחד דו משפחתי.

6.4.3. חיילי מילואים פעילים **לוחמים** כלל ציבור- מגרש אחד חד משפחתי.

6.4.4. חיילי מילואים פעילים בני מקום - אם יוותר המגרש מאוכלוסיית חיילי מילואים פעילים לוחמים בני מקום.

6.4.5. חייל מילואים פעילים כלל ציבור - אם יוותר המגרש מאוכלוסיית חיילי מילואים פעילים לוחמים כלל ציבור.

6.4.6. בני מקום - אם יוותר המגרש מאוכלוסיית חיילי מילואים פעילים בני מקום.

6.4.7. חסרי דיור - אם יוותרו מגרשים מאוכלוסיית חיילי מילואים פעילים כלל הציבור ומאוכלוסיית בני המקום.

6.4.8. כלל ציבור - אם יוותרו מגרשים שלא הוגרלו באוכלוסיית חסרי דיור כלל ציבור.

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

6.5.1. <u>אוכלוסיית בעלי מוגבלויות</u>

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

טבלת סדר קדימות הקבוצות לאוכלוסיית בעלי מוגבלויות		
קבוצה	**מאפייני הקבוצה**	**פירוט**
קבוצה 1	נכה צה"ל/נפגע פעולות איבה, נכות 100+ (מיוחדת), משפחה חסרת דיור	**פירוט לגבי קבוצות 1-3** • 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. • 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	נכה צה"ל/נפגע פעולות איבה, נכות 100+ (מיוחדת), יחיד חסר דיור	
קבוצה 3	נכה צה"ל/נפגע פעולות איבה, נכות 100+ (מיוחדת) משפחה או יחיד שאינם חסרי דיור	
קבוצה 4	נכה צהל/נפגע פעולות איבה, נכות קשה, משפחה חסרת דיור.	**פירוט לגבי קבוצות 4-6** • 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
קבוצה 5	נכה צהל/נפגע פעולות איבה, נכות קשה, יחיד חסר דיור	
קבוצה 6	נכה צהל/נפגע פעולות איבה, נכות קשה משפחה או יחיד שאינם חסרי דיור	

		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.
קבוצה 7	מוגבל בניידות לצמיתות, נכות 75% לפחות, משפחה חסרת דיור	**פירוט לגבי קבוצות 7-9** • 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'.
קבוצה 8	מוגבל בניידות לצמיתות, נכות 75% לפחות, יחיד חסר דיור	
קבוצה 9	מוגבל בניידות לצמיתות, נכות 75% לפחות משפחה או יחיד שאינם חסרי דיור	
קבוצה 10	עיוור 100% לצמיתות, משפחה חסרת דיור	**פירוט לגבי קבוצות 10-12:** • 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'.
קבוצה 11	עיוור 100% לצמיתות, יחיד חסר דיור	
קבוצה 12	עיוור 100% לצמיתות משפחה או יחיד שאינם חסרי דיור	
קבוצה 13	קטין מוגבל בניידות לצמיתות 75% לפחות או קטין עיוור 100% לצמיתות	**פירוט לגבי קבוצה 13** • 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. • יובהר כי הגשת הצעה במכרז, לרבות חתימה על המסמכים או ביצוע כל פעולה אחרת הנדרשת לצורך ההשתתפות במכרז תעשה ע"י האפוטרופוס בשם הקטין.
אם יוותרו מגרשים מאוכלוסייה זו הם יוגרלו באוכלוסיית "חיילי מילואים פעילים לוחמים" כלל ציבור.		

להצעה עבור נכה קטין או חוסה יצורף תצהיר אפוטרופוס נכה קטין או חוסה 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 .

הסכם חכירה עם הקטין או החוסה ייחתם ע"י אפוטרופוסיו בשמו לאחר קבלת אישור בית המשפט.ו/או בהתאם לכל דין.

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 הפיקדון שרמ"י רשאית לחלט בכפוף לסעיף 13 לתנאי המכרז.

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.

6.5.2. <u>אוכלוסיית בני מקום חיילי מילואים פעילים לוחמים</u>

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

טבלת סדר קדימות הקבוצות לאוכלוסיית בני מקום, חיילי מילואים פעילים לוחמים		
קבוצה	**מאפייני הקבוצה**	**פירוט**

<table>
<tr><td>קבוצה 1</td><td>בן מקום, חייל מילואים פעיל לוחם, משפחה חסרת דיור</td><td rowspan="3">פירוט לגבי קבוצות 1-3:
• 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'.</td></tr>
<tr><td>קבוצה 2</td><td>בן מקום, חייל מילואים פעיל לוחם, יחיד חסר דיור</td></tr>
<tr><td>קבוצה 3</td><td>בן מקום, חייל מילואים פעיל לוחם, משפחה או יחיד שאינם חסרי דיור</td><td>• 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 בצירוף 3 שוברי ארנונה. 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 colspan="3">אם יוותרו מגרשים מאוכלוסייה זו הם יוגרלו באוכלוסייה "בני המקום - חיילי מילואים פעילים".</td></tr>
</table>

6.5.3. <u>אוכלוסיית חיילי מילואים פעילים לוחמים – כלל הציבור</u>

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

טבלת סדר קדימות הקבוצות לאוכלוסיית חיילי מילואים פעילים לוחמים

קבוצה	מאפייני הקבוצה	פירוט
קבוצה 1	חייל מילואים פעיל לוחם, משפחה חסרת דיור	**פירוט לגבי קבוצות 3-1:** • חייל מילואים פעיל לוחם כהגדרתו לעיל, אשר המציא תצהיר חיילי מילואים ואישור משרת מילואים פעיל בהתאם לחלופות בהגדרת חייל מילואים פעיל. • חייל מילואים פעיל לוחם כהגדרתו לעיל, אשר המציא אישור סיכום ימי שירות מילואים פעיל מזכה. • 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	חייל מילואים פעיל לוחם, יחיד חסר דיור	
קבוצה 3	חייל מילואים פעיל לוחם משפחה או יחיד שאינם חסרי דיור	

אם יוותרו מגרשים מאוכלוסייה זו הם יוגרלו באוכלוסייה "חיילי מילואים פעילים כלל הציבור".

6.5.4. <u>אוכלוסיית בני מקום, חיילי מילואים פעילים</u> - במידה ויוותרו מגרשים מאוכלוסיית חיילי המילואים לוחמים בני מקום.

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

טבלת סדר קדימות הקבוצות לאוכלוסיית בני מקום – חיילי מילואים פעילים

קבוצה	מאפייני הקבוצה	פירוט
קבוצה 1	בן מקום, חייל מילואים פעיל, משפחה חסרת דיור	**פירוט לגבי קבוצות 3-1:**

קבוצה 2	בן מקום, חייל מילואים פעיל, יחיד חסר דיור	• 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 בקרקע המיועדת למגורים המצ"ב כנספח ז'1.' • בן מקום, כהגדרתו לעיל אשר צירף להצעתו אישור הרשות המקומית או תמצית רישום **מורחבת** ממשרד הפנים בצירוף 3 שוברי ארנונה. 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	בן מקום, חייל מילואים פעיל, משפחה או יחיד שאינם חסרי דיור	
אם יוותרו מגרשים מאוכלוסייה זו הם יוגרלו באוכלוסיית בני המקום.		

6.5.5. <u>אוכלוסיית חיילי מילואים פעילים כלל הציבור</u> - במידה ויוותרו מגרשים מאוכלוסיית חיילי המילואים לוחמים כלל הציבור.

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

טבלת סדר קדימות הקבוצות לאוכלוסיית חיילי מילואים פעילים		
קבוצה	**מאפייני הקבוצה**	**פירוט**
קבוצה 1	חייל מילואים פעיל, משפחה חסרת דיור	**פירוט לגבי קבוצות 3-1:**

קבוצה 2	חייל מילואים פעיל, יחיד חסר דיור	• 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 בקרקע המיועדת למגורים המצ"ב כנספח ז'1'.
קבוצה 3	חייל מילואים פעיל, משפחה או יחיד שאינם חסרי דיור	
אם יוותרו מגרשים מאוכלוסייה זו הם יוגרלו באוכלוסיית "חסרי דיור "		

6.5.6. <u>אוכלוסיית בני מקום</u> - במידה ויוותרו מגרשים מאוכלוסיית חיילי המילואים פעילים בני מקום

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

טבלת סדר קדימות הקבוצות לאוכלוסיית בן מקום		
קבוצה	**מאפייני הקבוצה**	**פירוט**
קבוצה 1	בן מקום, משפחה חסרת דיור	**פירוט לגבי קבוצות 3-1:** • בן מקום, כהגדרתו לעיל אשר צירף להצעתו אישור הרשות המקומית או תמצית רישום **מורחבת** ממשרד הפנים בצירוף 3 שוברי ארנונה. 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
קבוצה 2	בן מקום, יחיד חסר דיור.	
קבוצה 3	בן מקום, משפחה או יחיד שאינם חסרי דיור	

		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'.
אם יוותרו מגרשים מאוכלוסייה זו הם יוגרלו באוכלוסיית חסרי דיור.		

6.5.7. <u>אוכלוסיית חסרי דיור</u> - במידה ויוותרו מגרשים מאוכלוסיית חיילי מילואים פעילים כלל הציבור ואוכלוסיית בני מקום

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

טבלת סדר קדימות הקבוצות לאוכלוסיית חסרי דיור		
קבוצה	**מאפייני הקבוצה**	**פירוט**
קבוצה 1	משפחה חסרת דיור	**פירוט לגבי קבוצות 2-1:** • 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	יחיד חסר דיור	
אם יוותרו מגרשים מאוכלוסייה זו הם יוגרלו באוכלוסיית כלל ציבור		

6.5.8. <u>אוכלוסיית כלל ציבור</u> – במידה ויוותרו מגרשים שלא הוגרלו באוכלוסיית חסרי דיור כלל ציבור

מציע אשר לא נמנה על אחת מהאוכלוסיות המפורטות לעיל.

יודגש כי לא יוקצו מגרשים לאוכלוסיית כלל הציבור ומציעים שיירשמו לאוכלוסייה זו יגרילו מגרש ככל שיוותרו מגרשים מאוכלוסיות "חסרי דיור ".

6.5.9. אם יוותרו מגרשים מאוכלוסיית כלל הציבור - ישווקו מחדש בהתאם לנהלי רמ"י.

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. אם יוותרו מגרשים מאוכלוסיית בעלי מוגבלויות – הם יועבר למגרשים שיוגרלו באוכלוסיית חיילי מילואים פעילים לוחמים כלל ציבור.

6.7.3. אם יוותרו מגרשים מאוכלוסיית חיילי מילואים פעילים לוחמים בני מקום– יועברו מגרשים אלו למגרשים שיוגרלו באוכלוסיית חיילי מילואים פעילים בני מקום.

6.7.4. אם יוותרו מגרשים מאוכלוסיית חיילי מילואים פעילים לוחמים כלל ציבור יועברו מגרשים אלו למגרשים שיוגרלו באוכלוסיית חיילי מילואים פעילים כלל ציבור.

6.7.5. אם יוותרו מגרשים מאוכלוסיית חיילי מילואים פעילים בני מקום יועברו מגרשים אלו למגרשים שיוגרלו באוכלוסיית -בני המקום.

6.7.6. אם יוותרו מגרשים מאוכלוסיית חיילי מילואים פעילים כלל ציבור - יועברו מגרשים אלו למגרשים שיוגרלו באוכלוסיית "חסר דיור" כלל הציבור.

6.7.7. אם יוותרו מגרשים מאוכלוסיית בני המקום - יועברו מגרשים אלו למגרשים שיוגרלו באוכלוסיית "חסר דיור" כלל הציבור.

6.7.8. אם יוותרו מגרשים מאוכלוסיית "חסר דיור כלל הציבור" - יועברו מגרשים אלו למגרשים שיוגרלו לכלל הציבור .

6.7.9. אם יוותרו מגרשים מאוכלוסיית כלל ציבור, ישווקו מחדש בהתאם לנוהלי רמ"י.

6.8. 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 ומציע המשתייך לאוכלוסיית כלל ציבור ישויכו לקבוצת כלל ציבור).

6.9. 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 שעומד בקריטריונים של אוכלוסיית בעלי מוגבלויות וגם בקריטריונים של אוכלוסיית חיילי מילואים ישקול את כדאיות הרישום למי מהאוכלוסיות.

7. הגרלה ואופן בחירת המגרשים:

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 המגרשים 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 (להלן: "מועד בחירת המגרשים הראשוני").

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.

בתום המועד האחרון לתשלום עבור הקרקע ו/ או הוצאות הפיתוח ובמידה והחליטה רמ"י על ביטול הזכיה במכרז, רשאית תהא הרשות ע"פ שיקול דעתה לזמן את הממתינים שלא בחרו מגרש במועד בחירת המגרשים הראשוני לבחור מגרש מבין המגרשים שיוחזרו לרמ"י בעקבות ההחלטה בדבר ביטול הזכיה ובהתאם לקבוצה אליה השתייך הזוכה שבוטלה עמו הזכייה. יודגש – על הממתין, במועד בחירת המגרש, לעמוד בקריטריונים של קבוצת הרישום אליה ניגש עת הגיש הצעתו, וכן של הקבוצה אליה השתייך הזוכה שבוטלה עימו הזכיה.

מכאן, זכות לבחירת המגרש תועבר לממתין הבא אחריו בהתאם לסדר הקדימות בתוך הקבוצה בהתאם לתנאי המכרז.

ככל ולא ימצאו ממתינים לקבוצת הרישום אליה השתייך הזוכה שביטל, יועברו המגרשים הנותרים לממתינים מקבוצת הרישום הבאה בסדר הקדימות.

ככל שבתום המועד האחרון לתשלום, בוטלו זכיות ביותר ממגרש אחד, יזומנו ממתינים מקבוצות הרישום של אותם זוכים שבוטלה עמם הזכיה, ובחירת המגרשים תתקיים במועד אחד, ביחס לכל אותם המגרשים שהוחזרו לרשות, והממתינים זכאים יהיו לבחור מתוך אותם המגרשים, לפי סדר הקדימות והשתייכותם לקבוצות הרישום (להלן: "מועד בחירת המגרשים הסופי").

ממתין אשר הוזמן ולא נוכח במועד שנקבע לבחירת המגרש ועד לתום בחירת כל המגרשים ו/או לא יבחר מגרש במועד שיקבע, ימחק מרשימת ההמתנה , יראה הדבר כויתור מצידו ולא יוכל לבחור מגרש בעתיד.

הקצאת המגרשים תהיה בכפוף לתנאי חוברת המכרז, כאשר מחיר הקרקע והפיתוח יוצמדו למדד הידוע ביום בחירת המגרש.

אופן בחירת המגרשים יתבצע ע"פ התנאים המפורטים בחוברת המכרז בשינויים המחוייבים.

מובהר בזאת, שקיום בחירת המגרשים ע"י הממתינים והזמנתם, מותנית במספר המגרשים שיוחזרו לרשות ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות.

בכל מקרה לאחר המועד החדש לבחירת המגרשים לממתינים (במועד בחירת המגרשים הסופי), יפוג תוקף רשימה זאת ולנרשמים אלה לא תהיה דרישה או טענה כלשהי כלפי רמ"י.

בכל מקרה בו ועדת המכרזים לא פנתה לממתין לא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות.

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 תעשה באמצעות האזור האישי.

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

8. חתימה על הסכם חכירה, הסדרת התחייבות מול משרד הבינוי והשיכון באמצעות חברת "עדי הדר יזום יעוץ וניהול כלכלי בע"מ" (להלן: "הגורם המפתח") ותשלומים:

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 מאי 2026 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 13 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 13 להלן, כולה או חלקה, או מכל סעד אחר העומד לרשות על-פי כל דין. במקרה של חילוט הערבות בהתאם להוראות סעיף 13 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 IBAN– שמספרו 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. עבודות הפיתוח ומועדי תשלום הוצאות פיתוח:

8.5.1. עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות מבוצעות על ידי חברת "עדי הדר יזום יעוץ וניהול כלכלי בע"מ" (להלן: "הגורם המפתח") 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. על הזוכה במכרז לשלם למשרד תוך 90 יום מיום אישור העסקה, הוצאות פיתוח עבור פיתוח כללי לאחר סבסוד, שבוצע ו/או יבוצע על ידי הגורם המפתח ותשלום בגין הוצאות פיתוח נוספות (להלן: "סה"כ תשלום למשרד") כמפורט בנספח ב'1 להלן פירוט הסכומים:

.

8.5.2.1. הסכום הנקוב בעמודה 1 "סה"כ הוצאות פיתוח כנגד קבלה" בטבלה שבנספח ב'1 מהווה חיובים בגין :

8.5.2.1.1. תשתיות צמודות טרם ביצוע בפועל

תשתיות על (ככל שישנן) טרם ביצוע בפועל

8.5.2.1.2. כנגד תשלום זה, הזוכה לא יוסיף מע"מ ויקבל קבלה בלבד (ולא חשבונית מס).

8.5.2.2. הסכום הנקוב בעמודה 2 "סה"כ הוצאות פיתוח כנגד טופס עסקת אקראי" בטבלה שבנספח ב'1 מהווה חיובים בגין:

8.5.2.2.1. תשתיות צמודות ביצוע בפועל

8.5.2.2.2. תשתיות על (ככל שישנן) ביצוע בפועל

8.5.2.2.3.

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

8.5.2.3. 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.

8.5.2.4. הסכומים האמורים צמודים למדד תשומות הבניה למגורים לחודש אפריל 2026 (שפורסם ביום 15/03/2026) (להלן: "**המדד הבסיסי**") וישולם על ידי הזוכה בצרוף הפרשי הצמדה מהמדד הבסיסי ועד המדד האחרון שיהיה ידוע במועד אישור העסקה.

8.5.2.5. ידוע למציע כי סה"כ הוצאות הפיתוח למשרד (כמפורט לעיל) אפשר ויפוצלו במספר שוברי תשלום הכוללים מספר חיובי פיתוח בסמלי גביה שונים.

8.5.2.6. 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 המציע ובגינו יקבל טופס עסקת אקראי.

8.5.2.7. 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 79.87%.

8.5.2.8. 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.

8.5.2.9. כלל התשלומים המופיעים בנספח ב'1, 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.

8.5.2.10. 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.

8.5.2.11. יודגש כי אם בתום 90 יום ממועד בחירת המגרש, לא יתקבל מלוא הסכום עבור סה"כ הוצאות הפיתוח 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.

8.5.2.12. סכומי ומועדי התשלום עבור הקרקע לרמ"י ועבור סה"כ תשלום הוצאות הפיתוח 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.

8.5.2.13. 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.

8.5.2.14. 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.

8.5.3. הסדרת התחייבות כלפי הגורם המפתח:

8.5.3.1. 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, שכתובתו : בית ליגד 2, רח' המעיין 4, מודיעין טלפון : 08-9209070 (אשת קשר : אסנת סגל גיאת osnat@adihadar.co.il) ובתאום מראש, ולהסדיר את כל

מכרז מספר צפ/107/2025

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

<u>פרטי קשר של משרד הבינוי והשיכון:</u>

משרד הבינוי והשיכון – מחוז צפון, דרך קרית הממשלה 2 נוף הגליל, בתיאום טלפוני מראש עם הגב' גלי קריסי בטלפון 04-6088226, בשעות מענה טלפוני: בימים א'-ה' 10:00-14:00.

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

8.5.3.3. הסכם התשתיות אשר ייחתם על ידי הזוכה במכרז, ייחתם על ידי הגורם המפתח ויימסר לזוכה רק לאחר שהזוכה במכרז הסדיר את התחייבויותיו כלפי המשרד ו/או 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 הגורם המפתח יימסר לזוכה עם הצגת הסכם חכירה חתום ע"י רמ"י.

8.5.3.4. 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.

8.5.3.5. 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.

8.5.3.6. 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.

8.5.3.7. 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.

8.5.3.8. 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.

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

8.5.3.10. 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.

8.6. החזר הוצאות הפיתוח לזוכה בעקבות ביטול עסקה:

8.6.1. אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי הרשות, אזי ישיב המשרד לזוכה את הוצאות הפיתוח הכללי והוצאות הפיתוח הנוספות (להלן: "התשלומים") ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש/ים ישווק/ו מחדש והמשרד יגבה את התשלומים מהזוכה החדש או בתום 24 חודשים מיום ביטול הזכייה המוקדם מבינהם.

8.6.2. החזר התשלומים יכלול תוספת הצמדה למדד תשומות הבנייה, מהמדד בו שולמו התשלומים בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד ביצוע ההחזר לזוכה.

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

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

8.7.2. 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 ולמשרד בכל טענה ו/או דרישה תביעה בשל כך.

8.7.3. בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע, וסה"כ תשלומי הוצאות הפיתוח (והוצאות פיתוח נוספות), ישלם הזוכה במכרז לרשות המקומית אגרת בנייה בלבד וזאת בהתאם להסכם גג עליו חתמה הרשות המקומית עם המשרד. בהתאם למתכתב תאגיד המים והביוב "מי רקת", הזוכה יהיה פטור מתשלום דמי הקמה לתאגיד. בגין בנייה מעבר לזכויות המותרות עפ"י התכנית, ישלם הזוכה לתאגיד דמי הקמה בהתאם להוראות הדין.

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

8.7.5. 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 המתחם/ים נשוא מכרז זה, לרבות חובות עבר לרשות המקומית ותאגיד המים בגין פיתוח שבוצע טרם פרסום מכרז זה, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי העזר העירוניים, בכפוף לאמור לעיל. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

8.7.6. 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.

8.7.7. 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.

8.8. הנחות בקרקע

8.8.1. 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.

8.8.2. זוכה אשר במועד הגשת ההצעה היה זכאי להנחה על פי תנאי המכרז (כדוגמת הנחה לחסרי דיור), 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 8.9.4.10 לחוברת המכרז.

8.8.3. 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.

8.8.4. הנחות אזור

במכרז זה כלולה הנחת אזור כדלקמן:

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

- הפחתת דמי החכירה המהוונים כאמור לעיל, תינתן עבור יחידת דיור שערך הקרקע שלה, ללא הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ, הינו עד לסך של 500,000 ₪. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 500,000 ₪ ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים (91 %מערך הקרקע).

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

8.8.5.1. חסר דיור יהיה זכאי להפחתה של 5% נוספים על השיעורים הקבועים בסעיף 6.8.

8.8.5.2. 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).

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

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

8.8.6. חייל מילואים לוחם וחייל מילואים פעיל (כהגדרתו לעיל) זכאי להנחת אזור גבוהה יותר כדלקמן:

8.8.6.1. חייל מילואים פעיל יהיה זכאי להפחתה של 15% נוספים על השיעורים הקבועים בסעיף 8.8.5.1.

8.8.6.2. הפחתת דמי החכירה המהוונים לחייל מילואים פעיל כאמור לעיל, תינתן עבור יחידת דיור שערך הקרקע שלה, ללא הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ, הינו עד לסך של 500,000 ₪. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום התקרה, על החלק שמעל סכום התקרה ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים (91%).

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

8.8.7. חייל מילואים לוחם חסר דיור וחייל מילואים פעיל חסר דיור (כהגדרתו לעיל) זכאי להנחת אזור גבוהה יותר כדלקמן:

8.8.7.1. חייל מילואים פעיל חסר דיור יהיה זכאי להפחתה של 15% נוספים על השיעורים הקבועים בסעיף 8.8.5.1 .

8.8.7.2. 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%).

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

8.8.8. הנחה בקרקע חייל מילואים פעיל

.8.8.8.1 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).

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

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

.8.8.8.4 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.

.8.8.8.5 בני זוג - על אף האמור, 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.

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

.8.8.8.7 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.

.8.8.8.8 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.

.8.8.8.9 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.

.8.8.8.10 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 לכל אחת מאוכלוסיות חיילי מילואים פעילים וחיילי מילואים לוחמים וקבלת קדימות, על חייל המילואים לצרף את האישורים להצעתו המקוונת).

.8.8.8.11 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.

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

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

8.8.9. <u>להלן תובא דוגמא לאופן חישוב ההנחות למציעים המשתייכים לאוכלוסייה הזכאית להנחות לפי תנאי מכרז זה, אשר הגישו הצעה משותפת:</u>

8.8.9.1. במגרש המיועד לבניית שתי יחידות דיור, כשמלוא ערך הקרקע עומד על סך של 500,000 ₪, שווי כל יחידה הינו 250,000 ₪, באזור עדיפות לאומית א'.

אם אחד המציעים הוא חייל מילואים פעיל חסר דיור כהגדרתו לעיל, ואחד המציעים אינו בעל מאפיינים מיוחדים, החישוב יבוצע כדלקמן:

הסכום לתשלום ליחידה הראשונה לאחר ההנחה של חייל מילואים פעיל חסר דיור באזור עדיפות לאומית א', יעמוד על 26,000 ₪ ליחידה, בהתאם לחישוב כדלקמן:

40,000 = 16% * 250,000 ₪

החישוב של 16% הוא נגזרת של תשלום של 31% מערך הקרקע באיזור עדיפות פחות 5% הנחה למחוסר דיור פחות 10% הנחה לחייל מילואים פעיל.

26,000 ₪ = (35% *40,000) - 40,000 ₪

ההנחה של 35% היא ההנחה לחייל מילואים פעיל הקבועה בסעיף 8.8.8 לחוברת המכרז.

הסכום לתשלום עבור היחידה הנוספת יעמוד על סך של 77,500 ליחידה בהתאם לחשוב כדקלמן:

77,500 ₪ = 31% * 250,000 ₪

השובר לתשלום יעמוד על הסכום של שתי היחידות בסך של 103,500 ₪.

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 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומו, 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 תעודת זכאות של חסר דיור, 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, העברת זכויות לפני חלוף 5 שנים מסיום הבנייה תחוייב בהחזרת הוצאות פיתוח לגורם המפתח. כאשר הגורם שהעניק את הסבסוד הוא המשרד, יידרש אישורו כתנאי לביצוע העברת הזכויות.

העברת זכויות כאמור תותנה, בין היתר, בכפוף לכך שמקבל הזכויות יתחייב למלא אחר כל תנאיי המכרז על נספחיו, לרבות הסדרת התחייבויותיו כלפי רמ"י וכלפי הגורם המפתח בכל הקשור לנושא הפיתוח כמתחייב מתנאיי המכרז.

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 בשטח יבוצעו ע"י חברת "עדי הדר – ייזום, יעוץ וניהול כלכלי בע"מ" (להלן: עבור המשרד. בתנאים המיוחדים לקבלת היתר על פי תכנית ג/15600 מופיעים תנאים מיוחדים בעניין עבודות הפיתוח באתר, לצורך קבלת היתר בנייה. תנאים אלו באחריות הגורם המפתח ו/או 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 בחלקות נשוא המכרז מופיעה הערה בנסח הטאבו בדבר הטיית המעיינות המלוחים ע"פ תכנית מאושרת מיום 9.6.66 בהתאם לחוק המים תש"ט 1959. המגרשים משווקים ע"פ תכנית ג/15600 לפיה מגרש 703 נותן מענה לסוגיה זו. לאחר ביצוע הליך הפרצלציה, יעודכנו נסחי הטאבו בהתאם. המציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה. כמו כן ידוע למציע כי המגרשים נשוא המכרז אושרו לשיווק על ידי מקורות.

10.5. ידוע למציע כי חלקות 38,39 בגוש 15046 (להלן: "הקרקע") רשומות בנסח הרישום כמקרקעי ייעוד ועפ"י תכנית ג/15600 שונה ייעודן למגורים.

בהתאם לסעיף 110 (ב) לחוק המקרקעין תבוטל ההערה בדבר מקרקעי יעוד בעת עריכת פרצלציה במקרקעין.

בנסיבות אלה ניתן יהא לרשום את זכויות הזוכה בלשכת רישום המקרקעין במגרש נשוא העסקה, רק כאשר תיערך פרצלציה ותבוטל ההערה בדבר מקרקעי ייעוד.

המציע מודע למצב דברים זה על משמעויותיו ולא יעלה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י או מי מטעמו בנושא זה.

10.6. ידוע למציע כי חלקות 40-38 בגוש 15046 רשומות כעת בנסח הרישום בבעלות עירייה טבריה. יובהר כי העירייה ויתרה על בעלותה בחלקות, אך טרם נרשמה בעלות המדינה בפנקסי המקרקעין. רמ"י פועלת לרישום כאמור, ובמצב דברים זה הזוכה לא יכול לרשום את הזכויות במגרש על שמו. המציע מודע למצב דברים זה על משמעויותיו ולא יעלה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י בנושא זה.

10.7. 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 14/12/2027.

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
20022025000000010725	1	ללא ציון מספר מתחם	שדה סכום פתוח להשלמה על ידי הבנק	14/12/2027

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 המשרד/הגורם המפתח במועד, לרבות המצאת הסכם תשתיות חתום והמצאת ערבויות. על הזוכה להמציא לרשות אישור מהמשרד/הגורם 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 במגרש 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

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 "רשות מקרקעי ישראל"), שכתובתה לצורך הסכם זה היא "_____"

לבין

מספר החלק בנכס: _____/_____ **זיהוי/תאגיד:** _____ _____ _____

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 _____

_____:שכונה

"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":

<חיובים/זיכויים סוג תנאי> בסך<חיובים/זיכויים סכום> ש"ח ליום<חיובים/זיכויים תאריך תוקף> חיובים/זיכויים תוספת<מע"מ>

"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.

תחום הזכות המוקצית:

החוכר מצהיר בזאת כי:

(1) זכויות החכירה המוחכרות במסגרת עסקה זו הינן זכויות חכירה הדרושות לחוכר באופן סביר לצורך שימוש במקרקעין וניצולן במסגרת מטרות ההסכם, לפי התכנית התקפה במועד חתימת הסכם החכירה.

(2) במידה ובמקרקעין המוחכרים תקודם תכנית הכוללת שימושים ברום או בתת הקרקע, או תירשם/ירשמו חלקה/חלקות תלת ממדית, מוסכם על החוכר כי זכויות החכירה המוחכרות לו במסגרת הסכם זה יהוו יחידה נפחית מוגבלת כהגדרתה בסעיף 14ב(א) לחוק המקרקעין, ואילו הזכויות השיוריות בתת הקרקע וברום הקרקע, כאמור בסעיף 11 לחוק המקרקעין, תשכ״ט - 1969 לא הוקצו לו במסגרת עסקה זו והן נותרות בבעלות המחכירה, וכקבוע בסעיף 14 ב(א) ו14-ג לחוק המקרקעין, תשכ״ט -1969.

(3) החוכר מצהיר ומתחייב כי במידה וירכוש את זכויות הבעלות במוחכר בתמורה, או שיהא זכאי לזכות הבעלות ללא תמורה בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, הרי שזכות הבעלות תוגבל בהתאם לאמור לעיל.

(4) החוכר מצהיר ומתחייב כי בגין האמור תירשם הערה בלשכת רישום המקרקעין.

(5) החוכר מצהיר ומתחייב כי לא תהיה לו כל טענה ו/או תלונה כנגד המחכירה בהתייחס לקבוע בהסכם זה.

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.

אין באמור כדי לגרוע מזכותה של המחכירה להתנות את הסכמתה בתשלום כספי אחר על פי החלטות המועצה ונהלי רמ"י ובכלל זה סעיף 5.4.8 לקובץ החלטות המועצה או כל תיקון שיבוא במקומו.

על פי סעיף 5.4.8 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל הרשות תאפשר העברת זכויות ללא שתיגבה תמורה נוספת בחלוף 5 שנים ממועד סיום בנייה. העברת זכויות לפני מועד זה, כפופה ,בין היתר, להוראות סעיף 5.4.8 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל תיקון אחר שיבוא במקומו ולנהלי רמ"י לרבות תשלום כספי. יובהר, כי אין באמור לכדי לגרוע מתנאים או חיובים אחרים הקבועים בהסכם.

_____

_____

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.

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 _____

לצפיה בתוכן המקטע יש להפיק דוגמא בנפרדת לנוסח : נוסח בניה מחיר מטרה

לצפיה בתוכן המקטע יש להפיק דוגמא בנפרדת לנוסח : נוסח הסכם נספח 706

דוגמא

נספח ב'
רשימת מגרשים

רשות מקרקעי ישראל

תאריך: 07.09.2026

מספר חוזה: 103000707

רשימת מגרשים לבנייה עצמית טבריה מול ארבל-יתרות טבריה

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 01.07.2026												
1	15600/ג	120	800024366	704	2	485,200	-	-	-	-	-	-
					1	242,600	75,206	63,076	25,230.4	17,345.9	17,345.9	25,230.4
2	15600/ג	124	800024364	480	1	532,900	184,939	138,554	71,460.35	38,102.35	38,102.35	71,460.35
3	15600/ג	142	800024365	438	1	406,100	125,891	105,586	42,234.4	29,036.15	29,036.15	42,234.4

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

מכרז מספר צפ/107/2025

נספח ב'1
הוצאות פיתוח לתשלום

25.05.2026

לכבוד

לוי לידור בונן

מנהל אגף בכיר שיווק

אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

נספח חיובי מע"מ הוצאות פיתוח לחוברת מכרז

מחוז: **1** צפון עירוני

ישוב: **11** טבריה הסכם גג

אתר: **4** מול ארבל

עדיפות לאומית: **א1**

מס' מנה: **93**

מס' מנה פנימי: **20531**

לפי החלטת הממשלה מס' 1069 מיום 19/11/2023

אחוז ביצוע משוקלל: 79.87%

לפי מדד תשומות הבניה חודש בסיס : **04/2026**

							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
42511	2	מגרש 120	2,878,225	2,575,550	0	2,575,550	518,458	2,057,092	370,277	86,998	15,660	32,283	5,811	3,086,579
63309	1	מגרש 142	1,716,502	1,565,164	0	1,565,164	315,068	1,250,096	225,017	43,499	7,830	16,142	2,906	1,860,558
63317	1	מגרש 124	1,806,191	1,654,853	0	1,654,853	333,122	1,321,731	237,912	43,499	7,830	16,142	2,906	1,963,142
סה"כ:	4	3	6,400,918	5,795,567	0	5,795,567	1,166,648	4,628,919	833,205	173,996	31,319	64,567	11,622	6,910,277

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 15/10/2026 ב 09:51 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 107/2025

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: 14/12/2027
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: 20022025000000010725
אסמכתאות פנימיות 2 של מקבל הערבות: 1
אסמכתאות פנימיות 3 של מקבל הערבות: 1
אסמכתאות פנימיות 4 של מקבל הערבות:

נספח ד'
הסכם תשתית

האתר: מס' תב"ע		מס' פרויקט:		מס' מגרש: מס' מתחם:	_____ _____

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (משתכן/יזם) חברה מנהלת

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

- ב י ן -

ממשלת ישראל, משרד הבינוי והשיכון בשם מדינת ישראל באמצעות המורשים לחתום בשמה כדין. (להלן: "**הגורם המפתח או המשרד**")

חברת עדי הדר יזום יעוץ וניהול כלכלי בע"מ, החברה המנהלת באתר באמצעות מורשי החתימה שלה (להלן "הגורם המפתח")

מצד אחד

- ל ב י ן -

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

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד,

(אשר יקרא להלן: "**היזם**" או "המשתכן")

מצד שני

הואיל: ורשות מקרקעי ישראל ו/או גוף/ים שהוא מייצג (להלן: "**הרשות**") הינה הבעלים של הקרקע המפורטת בחוזה זה;

והואיל: והרשות יעדה את הקרקע או חלקים ממנה לבניה על ידי יזם שיקבע על ידה ו/או ע"י משרד הבינוי והשיכון (להלן: "**המשרד**");

והואיל: המשרד מבצע או יבצע את עבודות התכנון ופיתוח התשתיות באתר;

והואיל: והיזם נקבע על ידי הרשות ו/או המשרד כזכאי להקצאת מגרש/מתחם מס' _____ (מס' מתחם_____) שבקרקע (להלן: "המגרש/מתחם"), בהתאם לזכייתו במכרז מס' ___ או בהגרלה (להלן – המכרז) בכפוף למילוי התנאים המוקדמים שנקבעו ע"י הרשות ו/או המשרד;

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

והואיל: והרשות קבעה - כתנאי מוקדם להסכמתה להקצאת המגרש/מתחם ליזם, כי על היזם להתקשר בחוזה זה עם הגורם המפתח ולהתחייב כלפיו בכל ההתחייבויות המפורטות בו;

והואיל: והיזם מבקש להתקשר עם הגורם המפתח, הכל כמפורט בחוזה זה;

האתר : מס׳ תב״ע		מס׳ פרויקט :		מס׳ מגרש : מס׳ מתחם :	_____ _____

<u>אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן</u> :

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 כותרות חוזה זה נועדו לנוחות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

2. **<u>הגדרות</u> :**

א. ״**האתר**״ - האתר המתואר בתנאים המיוחדים (**<u>נספח ב׳</u>** לחוזה זה).

ב. ״**התכנית**״ - תכנית הנזכרת בתנאים המיוחדים (**<u>נספח ב׳</u>** לחוזה זה).

ג. ״**המגרש/המתחם**״ – מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם הרשות, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים, במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים ובתנאי חוברת המכרז נשוא החוזה בגין הקרקע. שטחו של המגרש/מתחם על פי לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.

ד. ״**המבנה**״ - המבנה או המבנים או כל מבנה נוסף או אחר, שייבנה על ידי היזם במגרש/מתחם, על פי היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע, כהגדרתו להלן.

ה. ״ **חוזה בגין הקרקע** ״ - חוזה, שייחתם בין הרשות לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו : חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח בהתאם לתנאי העסקה.

ו. ״**הרשות המקומית**״ – הרשות, בתחומה מצוי האתר.

ז. ״**משתכנים אחרים**״ – משתכנים ו/או יזמים, אשר עימם נחתמו או ייחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.

ח. ״**מנהל הפרויקט**״ - מי שימונה מטעמו של המשרד כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי הגורם המפתח.

ט. ״**עבודות פיתוח הכללי**״ - עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות שבוצעו, יבוצעו על ידי הגורם המפתח באתר, כמפורט **בנספח א׳**.

י. ״**הוצאות הפיתוח**״ - התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שהיזם שילם למשרד בהתאם למסמכי המכרז.

יא. ״**מדד**״ - משמעו מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו.

יב. ״**מדד בסיסי**״ – המדד הנקוב בתנאים המיוחדים, נספח ב׳.

יג. ״**מדד חדש**״ - המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום מאלה, המוטלים על היזם בהתאם לחוזה זה, ובלבד שלא יפחת מהמדד הבסיסי.

יד. ״**הפרשי הצמדה**״ - ההפרש בין המדד החדש למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפרעון.
מוסכם כי לצורך חישוב הפרשי ההצמדה, לא תילקח בחשבון ירידה במדד החדש אל מתחת למדד הבסיסי.

טו. ״**ריבית**״ – ריבית החשב הכללי בשיעור שיהיה נהוג במשרד האוצר - אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שייעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.

טז. ״**ריבית פיגורים**״ - ריבית על פיגורים בתשלום, כפי שתהא נהוגה במשרד האוצר - אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שייעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.

יז. ״**ריבית שקלית**״ – ריבית לא צמודה שמפרסם החשב הכללי במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה.

יח. ״**המועד הקובע**״,״**יום אישור העסקה**״ – יום אישור וועדת המכרזים ברשות על הזוכה במגרש/מתחם.

3. **<u>ההתקשרות</u> :**

3.1 היזם שילם למשרד על פי התחייבותו במכרז את הוצאות הפיתוח שנקבעו במכרז והוא מתחייב למלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והגורם המפתח מצידו מתחייב לבצע את עבודות הפיתוח.

3.2 ידוע ליזם כי חתימת חוזה זה ועמידה בתנאיו, מהווים תנאי מוקדם להסכמת הרשות לחתימת חוזה בגין הקרקע.

3.3 היזם מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך כי במידה ולא ימלא אחר האמור לעיל מכל סיבה שהיא - תפקע זכותו לקבל המגרש/מתחם וחוזה זה יבוטל עימו, וזאת מבלי לגרוע מזכויות המשרד והרשות עפ״י חוזה זה ועפ״י החוזה בגין הקרקע ועפ״י כל דין.

3.5 למען הסר כל ספק, מוצהר ומוסכם בזה, כי המשרד אינו מוסמך להעניק או לגרום להענקת כל זכות במקרקעין בגין הקרקע או המגרש/מתחם וכי כל התקשרות משפטית מחייבת בגין הזכויות בקרקע ו/או במגרש/מתחם תערך ותחתם בין הרשות לבין היזם בלבד.

3.6 הצדדים מסכימים כי על הקרקע ו/או בגינה בוצעו ו/או מבוצעות ו/או יבוצעו ע״י הגורם המפתח העבודות המתוארות **בנספח א׳** ואלה בלבד, ובהתאם למפורט בחוזה זה.

4. <u>עבודות הפיתוח</u> :

4.1 הגורם המפתח יבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, כמתחייב מתנאי חוזה ההרשאה וחוזה זה, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, על פי שיקול דעתו.

עבודות הפיתוח, שיבוצעו על ידי הגורם המפתח, מפורטות **בנספח א׳** לחוזה.

הגורם המפתח יהא רשאי לפעול לשינוי התכנית ו/או לשינוי בתכניות עבודות הפיתוח בתחום שטח ההרשאה.

4.2 במידת הצורך ועל פי שיקול דעתו המוחלט של הגורם המפתח, הגורם המפתח יהיה רשאי להעביר בתחומי המגרש/מתחם קוי תשתית למיניהם (לרבות קוי ביוב, מים, חשמל ותקשורת) לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך, שיחליט עליו הגורם המפתח. היזם מצהיר, כי הדבר הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי הגורם המפתח 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, שבוצעו על ידי המשרד או אחרים מטעמו, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כל טענות כלפי המשרד או הרשות, מכל סוג בקשר לעבודות הפיתוח.
היזם מתחייב להתאים את ביצוע הבניה של המגרש כך שיחובר לתשתיות שהוכנו ו/או תוכננו ע"י המשרד או מי מטעמו מבחינת מיקומן ומפלסן בין היתר- חיבורי ביוב חיבורי מים, גומחות תקשורת וחשמל, כניסה למגרש, מפלסי חנייה וכו'.

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/מתחם והמבנה לתשתיות, שבוצעו על ידי המשרד או מי מטעמו עד גבול המגרש/מתחם במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה.

4.5 היזם מתחייב לאפשר לגורם המפתח להכנס למגרש/מתחם בכל עת, על מנת לבצע עבודות המוטלות עליו, אף אם אינן קשורות בהכרח למגרש/מתחם.

4.6 פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, סדרי העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו נתונים לשיקול דעתו המוחלט והבלעדי של המשרד או הגורם המפתח.

4.7 בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, הגורם המפתח מתכוון להשלים את ביצוע עבודות הפיתוח הכללי החיוניות לאכלוס עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים (**נספח ב'**), ובלבד שהרשות המקומית קיבלה לאחריותה את העבודות עם סיומן ואפשרה חיבורן לתשתיות, המשרתות את התשתיות הציבוריות באתר.

בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייב הגורם המפתח לאפשר ליזם גישה למגרש/מתחם לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו, וזאת במועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.8 הגורם המפתח מתחייב כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני על פי שיקול דעתו לצורך קבלת טופס 4 על ידי היזם, יושלם עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.9 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש/מתחם ליזם, מובהר כי המשרד ו/או הגורם המפתח לא ייחשב כמי שהפר התחייבויותיו כלפי היזם אם חלו עיכובים שונים בביצוע עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק מהן, כתוצאה מגורמים, שאין למשרד ו/או לגורם המפתח שליטה עליהם, כגון עקב פעולות, הוראות, או החלטות של הרשות המקומית, ורשויות אחרות ו/או מחמת כח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין. כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהיה המשרד רשאי לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר וליזם לא תהא כל טענה או תביעה כנגד המשרד או הגורם המפתח במקרה כזה.

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

4.11 הגורם המפתח רשאי לבצע חלק מעבודות הפיתוח, על פי שיקול דעתו המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או משתכנים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשיהם/ מתחמיהם ויאכלסו את מגרשיהם/מתחמיהם.

4.12 על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, מוסכם בזה כי הגורם המפתח רשאי לבחור בין ביצוען של חלק מעבודות הפיתוח על ידו לבין תשלום לרשות המקומית לשם ביצוען של אותן עבודות, ובמקרה כזה יהא המשרד פטור מביצוע אותו חלק של עבודות הפיתוח הכללי, בגינן בוצע כאמור תשלום לרשות המקומית, אולם יבצע פיקוח עליון על ביצוען.
לא יהיה באמור לעיל בכדי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה.

4.13 היזם מצהיר כי הובא לידיעתו, כי עם השלמת ביצוען של עבודות הפיתוח או כל חלק מהן, יימסרו העבודות לרשות המקומית 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/מתחם וסביבתו ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי המשרד ו/או הגורם המפתח ו/או מי מטעמו בעניין זה.

5.2 היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש/מתחם אך ורק לאחר מסירת המגרש/מתחם לידיו. מסירת המגרש/מתחם, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם את יתדות הסימון של המגרש/מתחם מידי הגורם המפתח.

תפיסת המגרש/מתחם על ידי היזם ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, ייעשו רק לאחר תיאום עם הגורם המפתח ולאחר קבלת אישורו והנחיותיו.

היזם לא יגיש בקשה להיתר בניה, אלא לאחר שבדק שהתכנון תואם את הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה, אלא לאחר שהגורם המפתח בדק את התאמת הבקשה לתשתיות באתר. כמו כן, לא יגיש היזם את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש/מתחם, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות הבנייה מאת הרשות ו הגורם המפתח.
היתר הבנייה יוכן ע"י אדריכל מטעם היזם ויערך על בסיס חוברת ההנחיות למשתכן המצורפת לחוזה זה, כמו כן היתר הבנייה יוגש עבור מגרש שלם של 1 או 2 יחידות דיור, המשמעות היא שעל כל היזמים שזכו במגרש מסוים להתאגד יחד ולהגיש בקשה משולבת להיתר הבנייה.

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

5.3 היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש/מתחם, מעבר לזכויות המוקנות בת.ב.ע. נשוא המכרז, יהיה עליו לשלם למשרד, תוספת להוצאות הפיתוח ששילם לפי המכרז, בשיעור שיקבע המשרד, וזאת מבלי לגרוע מחובת היזם לשלם אגרות והיטלים על פי חוק לרשות המקומית.

אין באמור לעיל בכדי להקנות ליזם זכות לקבלת זכויות בניה נוספות, ואין בקבלת זכויות בניה נוספות על ידי היזם, בכדי להטיל על המשרד ו/או הגורם המפתח חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח כללי נוספות או חורגות, מעבר לאלה, שבהן התחייב בחוזה זה, או מעבר לאלה, שהתחייב לבצען על פי המצב התכנוני, שהיה תקף במועד חתימת חוזה זה, וכל עבודת פיתוח נוספת או חורגת, תהיה נתונה לשיקול דעתו הבלעדי של המשרד.

5.4 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש/מתחם ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות החוזה בגין הקרקע ועל פי כל דין.

על היזם לתכנן ולבצע את הבנייה והפיתוח בהתאם להוראות התוכנית התקפה, ובהתאם לתדריך התכנון, להוראות והנחיות המשרד ו/או הנחיות הרשות המוסמכת.

5.5 היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכניות הבניה ו/או לבנייה בפועל במגרש/מתחם, כלפי כל גוף ורשות, לרבות כלפי המשרד והגורם המפתח. להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי המשרד והגורם המפתח לא יהיה אחראי בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר וענין הנובע מפעולות הקשורות לבנייה של היזם במגרש/מתחם.

היה והמשרד ו/או הגורם המפתח יתבע על ידי צד כלשהו לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש/מתחם, מתחייב היזם לשפות את המשרד ו/או הגורם המפתח מיד עם דרישתו הראשונה, בגין כל סכום, שנדרש לשלם ו/או ששילם בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות המשרד בטיפול בנושא זה.

5.6 היזם מתחייב בהתחייבות שהפרתה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה , לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש/מתחם והמבנה במגרש/מתחם לתשתיות, שביצע או יבצע המשרד ו/או הגורם המפתח במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות מנהל הפרויקט מטעם הגורם המפתח, ובתיאום מלא איתו, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות, שביצע המשרד ו/או הגורם המפתח ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות, שיבוצעו על ידי המשרד ו/או הגורם המפתח ו/או על ידי משתכנים אחרים, במידה ויבוצעו.

לא יהיו שינויים בהתחברויות של מערכות מהמתחם אל מערכות ציבוריות, הכל לפי התכנון המקורי. במידה ויהיו שינויים בתכנון ו/או בביצוע ויהיה צורך בשינויים של המערכות, יהיו אלו על חשבון היזם.

5.7 היזם מתחייב לבצע גדרות בנויות סביב המגרש, לרבות גדרות מעל קירות תומכים שטחים ציבוריים שבוצעו ע״י המשרד או מי מטעמו בהתאם לפרטי הביצוע, שנקבעו ע״י המשרד בתדריך התכנון, ככל שגדרות אלה לא בוצעו ע״י המשרד או מי מטעמו.

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

5.9 אם הדבר יידרש על פי מיקום המגרש/מתחם ומיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש/מתחם, מתחייב היזם לאפשר חיבור של משתכנים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש/מתחם, אל בריכת הביוב המרכזית ואל מערכות התשתית האחרות, אם אלה יימצאו בתחום המגרש/מתחם.
כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועל פי דרישת הגורם המפתח, לאפשר ביצוע מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו/מתחמו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב הוא, במידת הצורך ועל פי דרישת הגורם המפתח, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש/מתחם, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש/מתחם.
היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות ו/או המשרד ו/או הגורם המפתח ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.
אם הצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר ביצע עבודות במגרש/מתחם, מתחייב הגורם המפתח לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע העבודות שבוצעו על ידו, על חשבונו, ויחזיר את המצב במגרש/מתחם ככל הניתן לקדמותו.

5.10 אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש/מתחם למגרש ו/או מגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב על פי תכניות הבניה שאושרו, מתחייב היזם לבנות, על חשבונו, כפעולת בניה ראשונית במגרש/מתחם, קירות תומכים בגבולות המגרש/מתחם. האמור לעיל יחול אף במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש/מתחם למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות

כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו משתכנים אחרים. כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתתבצע בנסיבות כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, אך ורק בתחומי המגרש/מתחם ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים.
היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות ו/או המשרד ו/או הגורם המפתח במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.
כל קירות חזיתות המגרש/מתחם והקירות התומכים בתחום המגרש ובגבולותיו יתוכננו וייבנו על ידי היזם על אחריותו ועל חשבונו, על פי האמור בחוזה זה, לפי הנחיות תכנית הפיתוח שאושרה ויחופו באבן בהתאם לתוכניות המאושרות.

מודגש כי כל קירות התמך שבגבולות המתחם הינם באחריותו המלאה ועל חשבונו של היזם, וזאת ללא קשר להפרשי הגובה הקיימים בין המגרש/המתחם והשטחים הגובלים וסוגם של שטחים אלה (פרטיים או ציבוריים).

על אף האמור לעיל ועל פי קביעה בלעדית של המשרד, ישלמו היזמים, במקרים שיוחלט עליהם, למשרד תשלום עבור ביצוע עבודות עפר והקמת קירות תמך/גדר במגרשים, כמפורט בנספח א' סעיף 8.

5.11 היזם מתחייב להעסיק מהנדסים רשויים לתכנון ולפיקוח על העבודות שיבוצעו על ידו בתחום המגרש ובגבולותיו.
אישור האיכלוס (טופס 4) יינתן ע"י העירייה רק לאחר שהמהנדסים מטעם היזם יאשרו על ידי חתימה על הטפסים המתאימים, כמצוין **בנספח ח'**, אשר מעידים כי העבודות בתחום המגרש בוצעו תחת פיקוחם של המהנדסים, והם מאשרים כי העבודות בוצעו כנדרש.
להסרת ספק, למשרד או למי מטעמו, לא תהיה כל אחריות לעבודות שיבוצעו על ידי היזמים ומי מטעמם.

5.12 מוסכם בזאת במפורש כי המשרד ו/או הגורם המפתח לא יהא צד לכל סכסוך בין משתכנים באתר ולא יישא באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו על ידי מי מהמשתכנים למשתכנים אחרים ולרכושם. ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי המשרד ו/או הגורם המפתח, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של משתכנים אחרים.

5.13 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודת בנייה במגרש/מתחם באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שבוצעו על ידי המשרד ו/או הגורם המפתח. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו למשרד ו/או לגורם המפתח במקרה פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות המשרד ו/או הגורם המפתח בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתו הראשונה של הגורם המפתח או המשרד.
מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם שלא לבצע פיצוצים באתר ובמגרש/מתחם וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים על פני אספלט או אבנים משתלבות או אבני שפה בכל קטע שהוא בתחום האתר.

5.14 היה וימצא הגורם המפתח כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, יתוקן הנזק מיידית על ידי היזם ועל חשבונו. הגורם המפתח ייבחן את התיקון ויוודא שהתיקון בוצע לשביעות רצונו המלאה. היה והנזק לא תוקן מיידית לאחר קבלת התראה, או לא הושלם לשביעות רצונו של הגורם המפתח, הגורם המפתח יבצע את עבודות תיקון הנזקים בעצמו, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם למשרד את כל ההוצאות מכל מין וסוג, שיוצאו לצורך ביצוע התיקונים, בתוספת 10% לכיסוי הוצאות המשרד ו/או הגורם המפתח, וזאת מייד עם דרישתו הראשונה של המשרד או הגורם המפתח.
חשבונותיו של המשרד או הגורם המפתח ישמשו ראייה מכרעת לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.

5.15 הגורם המפתח יהיה זכאי לפעול על פי שיקול דעתו ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח כללי, לרבות סילוק כל חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש/מתחם.

הגורם המפתח יהיה זכאי 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/מתחם.

לשם הסרת ההפרעה, שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תהיה לגורם המפתח ו/או המשרד הזכות לנקוט בכל האמצעים שימצאו לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה להם - כאשר כל ההוצאות, שייגרמו למשרד ו/או לגורם המפתח במהלך פעולותיו דלעיל, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות המשרד ו/או הגום המפתח בטיפול בנושא, יהיו על חשבונו של היזם. הגורם המפתח ו/או המשרד יהיה זכאי לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בחוזה זה להלן לצורך כיסוי הוצאותיו כאמור. נוסח הערבות כמפורט **<u>בנספח ז'</u>** לחוזה.

למשרד ו/או לגורם המפתח תהיה הזכות לחייב את היזם בהוצאות סילוק ההפרעה, אשר מגרשו /מתחמו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד הגורם המפתח ו/או המשרד עקב כך.

הגורם המפתח יפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמו, רק לאחר שהתרה בכתב או בעל פה ביזם בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה.
היזם, מצידו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבנייה של משתכנים אחרים במגרשים אחרים, וכן שלא להניח כל חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש/מתחם. כן מתחייב היזם לתאם עם הגורם המפתח ולקבל את אישורו המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש/מתחם ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.

היזם, בחתימתו על חוזה זה, מביע הסכמתו ונותן בזה יפוי כח בלתי-חוזר לגורם המפתח לפעול כאמור לעיל לשם סילוק כל הפרעה לעבודות הפיתוח ו/או לפעולות בנייה של משתכנים אחרים, והוא מתחייב לשלם למשרד את מלוא הוצאותיו בפעולות לסילוק ההפרעה, לרבות הוצאות ניהול (עד 10%), בהתאם לדרישת הגורם המפתח או המשרד ובתוך 7 ימים ממועד הדרישה.

היזם מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או הגורם המפתח בגין כל פעולה שהיא, שינקוט לשם סילוק כל הפרעה, אשר יסבור כי נגרמת על ידי היזם או מטעמו, כאמור לעיל.

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

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

5.17 מנהל הפרויקט וכל נציג מוסמך אחר מטעמו של הגורם המפתח, יהיה רשאי להיכנס למגרש/מתחם בכל עת ביצוע עבודות הבנייה של היזם במגרש/מתחם, 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 הגורם המפתח בגין עבודות היזם במגרש/מתחם או בכדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.

5.18 היזם מתחייב כי כל עבודות החיבור של המגרש/מתחם ותשתיותיו אל התשתיות אשר בוצעו ו / או תוכננו על ידי המשרד ו/או הגורם המפתח במסגרת עבודות הפיתוח הכללי, תבוצענה על ידו על פי הנחיות הגורם המפתח באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח.

במידה שלא ניתן יהיה לחבר את מערכת הביוב של המבנה ישירות למערכת הביוב הציבורית, בגלל הפרשי גובה שלא מאפשרים חיבור ישיר של מערכת הביוב של המבנה למערכת הביוב הציבורית, יתקין היזם משאבה בתחום המגרש, על פי תכנית שתוכן ע"י היזם, ותאושר ע"י הרשות הרלוונטית.

היזם מתחייב להתחבר לצנרת הביוב שהוכנה ע"י המשרד או הגורם המפתח בסמוך לגבולות המגרש, לא תתאפשר חפירה "פרטית" מחוץ לגבולות המגרש וחיבורים "פרטיים" לקו הראשי.

קו הביוב "הפרטי" שמחבר את המגרש לקו הביוב "הציבורי" מתוך המגרש ועד לשוחה שבכביש יהיה באחריות ובאחזקת היזם ועל היזם לשמור עליו במצב תקין ולטפל בתקלות בקו ככל שיהיו כאלה.

5.19 היזם יבדוק אצל הרשויות המוסמכות קיומן של תשתיות בתחום המגרש.
היזם מתחייב להעתיק או לבטל תשתיות אלה על חשבונו ובאישור בעלי התשתיות.
עצים שנמצאים בתחום המגרש יועתקו או יעקרו על חשבון היזם, ובאישור הרשויות המוסמכות (פקיד היערות, ורשויות רלוונטיות אחרות).

5.20 ידוע ליזמים, והם מסכימים לכך שניקוז מי הגשמים מתחום המגרשים יהיה עילי בין המגרשים אל השטחים הציבוריים. מי הגשמים יזרמו מהמגרשים העליונים אל המגרשים הנמוכים הגובלים, ומשם אל השטחים הציבוריים.

5.21 במידה והמגרש הוכרז כאתר עתיקות. היזם יישא ככל שיידרש בעלות המפקח מטעם רשות העתיקות, על פי קביעתה, ובמידת הצורך גם בחפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין בהתאם לכל דין.
היזם מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהינה לו כל תביעות מכל מין וסוג שהוא כלפי הרשות ו/או כלפי המשרד ו/או הגורם המפתח.

5.22 על היזם לקבל את הסכמת הרשות והגורם המפתח לבקשה לקבלת היתר בנייה, טופס 4 ותעודת גמר, לפי העניין. הסכמת הרשות והגורם המפתח יינתנו באמצעות חתימת הרשות והגורם המפתח על הבקשות כאמור.

5.23 מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבניה של היזם, על פי האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש/מתחם, טרם תחילתן וכתנאי מוקדם לתחילתן, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווסף הגורם המפתח והמשרד כמבוטח נוסף.

לדרישת הגורם המפתח, יציג היזם בפני המשרד אישור חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו, ובמידה ויידרש לכך על ידי הגורם המפתח מתחייב הוא להכניס שינויים בתנאי פוליסת הביטוח, היקפי הכיסוי ותנאי הביטוח, בהתאם לדרישות המשרד ובתוך 7 ימים מקבלתן.

5.24 להסרת ספק, מובהר בזאת כי אין ולא יהיה באמור בחוזה זה לעיל בכדי ליצור התחייבות כלשהי של המשרד ו/או הגורם המפתח כלפי צד שלישי כלשהו מטעמו של היזם.

6. <u>**גבולות המגרש/מתחם**</u>:

6.1 סימון גבולותיו של המגרש/מתחם יבוצע על ידי הגורם המפתח, באמצעות מודד מטעמו.

6.2 היזם יקבל מהגורם המפתח הודעה על המועד בו יוכל לקבל את המגרש/מתחם, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהגורם המפתח את המגרש/מתחם המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת

המגרש/מתחם המסומן יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש/מתחם וגבולותיו.

נוסח ההודעה על מועד קבלת המגרש/מתחם המסומן (**נספח ה׳**), ונוסח האישור על קבלת המגרש/מתחם המסומן (**נספח ו׳**) , מצורפים כנספחים לחוזה זה.
אם לא יופיע היזם לקבל מן הגורם המפתח את המגרש/מתחם המסומן, במועד עליו הודיע הגורם המפתח, יראו אותו כמי שהמגרש/מתחם המסומן נמסר לידיו במועד שננקב בהודעת הגורם המפתח, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי הרשות ו/או המשרד ו/או הגורם המפתח בכל דבר ועניין הנוגע למסירת המגרש/מתחם המסומן.

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

6.4 היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש/מתחם, יחודש הסימון על ידי הגורם המפתח, אך ורק לאחר שהיזם ישלם למשרד את מלוא הוצאותיו לחידוש הסימון, על פי דרישתו.

חידוש הסימון יבוצע על ידי הגורם המפתח ועל חשבונו רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של הגורם המפתח.

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

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

6.7 החל מיום חתימת החוזה בגין הקרקע בין היזם והרשות, לא יהיה המשרד ו/או גורם המפתח אחראי בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש/מתחם, והאחריות לגבי כך תחול על היזם בלבד. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בהתחייבויות היזם כלפי המשרד ו/או גורם המפתח על פי תנאי חוזה זה.

7. <u>תנאים לאישור חוזה התשתית:</u>

7.1 היזם יחזיר לגורם המפתח חוזה חתום לרבות ערבות בנקאית כנדרש בחוזה וכל מסמך אחר הנדרש על ידי המשרד ו/או גורם המפתח על פי תנאי המכרז וזאת תוך 90 יום מהמועד הקובע.

7.2 ידוע ליזם כי עליו לקבל חוזה חתום ע״י הגורם המפתח וכן אישור בכתב מהמשרד לרשות, כי נחתם חוזה תשתית בין הגורם המפתח לבין היזם וכי אין מניעה מצידו של המשרד כי ייחתם חוזה בין הרשות ליזם בגין הקרקע (נוסח האישור – נספח ד׳). מובהר בזאת כי הרשות תחתום חוזה עם היזם בגין הקרקע רק לאחר קבלת האישור הנ״ל מאת המשרד.

7.3 ידוע ליזם כי מועדי התשלום בגין הקרקע ובגין הפיתוח, ומועד הפקדת חוזה תשתית חתום על כל נספחיו בידי הגורם המפתח כקבוע במסמכי המכרז, הינם תנאים עיקריים שאי עמידה בהם תגרום לביטול הזכייה במכרז.

7.4 מוסכם ומותנה במפורש בין הצדדים כי חתימה על חוזה זה הינה לאחר ובכפוף לפירעון מלא ומדויק של מלוא סכום הוצאות הפתוח למשרד על פי הוראות המכרז.

8. <u>הפרה וביטול חוזה</u> :

8.1 הפר היזם תנאי חוזה זה, יודיע המשרד לרשות על ההפרה, ובמקרה כזה תהיה הרשות רשאית לבטל את זכייתו של היזם במכרז או בהגרלה, ולהימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עימו – או לבטל את החוזה בגין הקרקע עימו במידה שכבר נחתם.

8.2 חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, החוזה בגין הקרקע בין הרשות ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו תודיע הרשות למשרד, כי אין עוד ליזם זכויות במגרש/מתחם.

8.3 מבלי לפגוע באמור ביתר תנאי חוזה זה, מוסכם בזה כי המשרד יהיה זכאי לבקש מהרשות להימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עם היזם במקרה הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה.

8.4 היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או על גורם המפתח בכל מקרה בו יפעל לביטול החוזה בגין הקרקע וחוזה זה עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם.

8.5 היזם מצהיר כי ידוע לו שביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ואישור המשרד ו/או הגורם המפתח על ביצוען, מהווה תנאי מוקדם לחתימת החוזה בגין הקרקע בין הרשות ליזם ו/או לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית לגבי המבנה.

8.6 במקרה של ביטול חוזה התשתית, יוחזרו ליזם הכספים ששולמו על-ידו לפי המכרז בגין הוצאות הפיתוח הכללי, וזאת לאחר קבלת התמורה משיווק המתחם דנן על ידי יזם אחר, כאמור בחוברת המכרז.

9. <u>תשלום בגין עבודות חשמל ותקשורת</u>

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

9.2 על אף האמור לעיל ועל פי קביעה בלעדית של המשרד, ישלמו היזמים, במקרים שיוחלט עליהם, למשרד תשלום עבור חיבורי חשמל (חל"ב) לבתים כמפורט ב**נספח ג'**.

9.3 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שבמקרים מסויימים יבוצעו עבודות תקשורת, טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) באתר על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ וכי **<u>כתנאי לביצוע</u>** העבודות על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ, יידרש היזם לשלם לחברות אלה את התשלומים, כפי שיידרשו על ידן על פי תעריפיהן ותחשיביהן ובמועד שייקבע על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ.

9.4 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין המשרד ו/או הגורם המפתח נושא באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל והתקשורת במועדן, כל עוד מילא הגורם המפתח אחר הנדרש ממנו על פי חוזה זה לשם ביצוען, וכן כי אין המשרד ו/או הגורם המפתח נושא באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

9.5 למען הסר ספק, הגוף המפתח לא יהיה אחראי בשום צורה לעבודות חברת חשמל, בזק, טל"כ, תאגיד המים והביוב, לרבות לוחות הזמנים לביצוע מערכות אלו, ולחיבור מערכות אלו למבנים של היזם.

10. <u>ערבות בנקאית</u>

10.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על פי תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש/מתחם, לשיפוי ופיצוי המשרד בגין כל נזק לעבודות הפיתוח, במידה וייגרם כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יחויב היזם על פי תנאי החוזה לרבות ביטול העסקה ולמילוי כל

יתר התחייבויות היזם, יפקיד היזם בידי המשרד ו/או הגורם המפתח, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מסויגת, לטובת המשרד ו/או הגורם המפתח, צמודה למדד המחירים לצרכן לחודש _____ בסך השווה ל- ₪ (במילים) הערבות הבנקאית תהא בתוקף למשך 36 חודש ותוארך מפעם לפעם אוטומטית על ידי היזם ובאחריותו לתקופה של שנה עד להשלמת הבניה והפיתוח במגרש ע"י היזם וקבלת טופס 4 ועד לתיקון כל ליקוי שנגרם על ידו ו/או באשמתו.

10.2 נוסח הערבות הבנקאית יהיה תואם את נוסח הערבות הבנקאית המצ"ב **כנספח ז'** לחוזה זה.

10.3 המשרד ו/או הגורם המפתח יהיה זכאי לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה על ידי היזם, לרבות על-פי דרישה בכתב של המשרד ו/או הגורם המפתח. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה.

10.4 כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה המשרד ו/או הגורם המפתח רשאי לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק ממנה, בכל מקרה שלפי שיקול דעתו הבלעדי, נגרמו על ידי היזם, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגיעה ו/או הפרעה לעבודות הפיתוח. הקביעה בדבר קיום הנזק או ההפרעה וסיבותיהם, תהיה נתונה בלעדית למשרד ו/או לגורם המפתח בתאום עם המשרד.

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

11. רישום המגרש/מתחם:

11.1 המשרד יבצע את כל הפעולות, הדרושות לצרכי החלוקה ו/או האיחוד והחלוקה של המקרקעין באתר, לרבות הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), וזאת באופן שיאפשר לרשום את הפרצלציה. היזם לא יידרש לתשלום נפרד בגין פעולות אלה.

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

א. רישום המבנה כבית משותף, במידה ועל המגרש/מתחם תבנה יותר מיחידת דיור אחת, על פי הנדרש בחוק המקרקעין וחוק מכר דירות. היזם ימציא למשרד תוך המועד המפורט לעיל צווי בית משותף לגבי כל מבנה.

ב. 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.

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

1. צווי בית משותף לכל המבנים, באם נבנה מבנה הכולל יותר מיח"ד אחת על המגרש/מתחם.
2. נסח שיש בו ריכוז הרישומים מלשכת רישום המקרקעין, לגבי הרישומים שבוצעו.

12. שונות:

12.1 המשרד יהיה זכאי להסב ולהמחות את זכויותיו וחובותיו על פי חוזה זה, כולן או כל חלק מהן, לגורם מטעמו, שיקבל על עצמו את התחייבויות המשרד.

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

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

12.4 לא יהיה בכל ארכה, שיהוי, הנחה, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מצידו של המשרד ו/או הגורם המפתח במקרה מסוים, בכדי לגרוע מזכויותיו של המשרד ו/ או גורם המפתח המוקנות לו על פי חוזה זה ועל פי דין, או בכדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.

12.5 במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו לבין עצמם, יקבע המשרד מהי ההוראה המחייבת. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה ו/או נספחיו להוראות החוזה בגין הקרקע ו/או נספחיו, יקבע המשרד מהי ההוראה המחייבת. קביעת המשרד, בנסיבות כאמור לעיל, תחייב את היזם לכל דבר ועניין.

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

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

ולראייה באו הצדדים על החתום,

החברה היזם

_____ _____

אישור חתימת היזם

אני החתום מטה, עורך דין , 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: _____

<u>רשימת נספחים:</u>

1. נספח א' – תיאור עבודות הפיתוח.
2. נספח ב' – תנאים מיוחדים.
3. נספח ג' – תשלום מרוכז בגין עבודות חברת החשמל.
4. נספח ד' – אישור בדבר חתימת חוזה תשתית.

האתר: מס' תב"ע		מס' פרויקט:		מס' מגרש: מס' מתחם:	_____ _____

5. נספח ה' – הודעה על סימון ומסירת מגרש/מתחם.

6. נספח ו' – אישור על קבלת מגרש/מתחם מסומן.

7. נספח ז' - נוסח ערבות בנקאית על פי סעיף 10 לחוזה.

8. נספח ח' – הצהרת מתכנני היזם.

9. נספח ט' – עבודות עפר במגרשים

האתר:		מס' פרויקט:		מס' מגרש:	
מס' תב"ע				מס' מתחם:	

<u>נספח א' – עבודות הפיתוח, שבוצעו, יבוצעו על ידי הגורם המפתח באתר</u>

1. הכנת תכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של תשתיות ציבוריות, כפי שיאושרו על ידי הרשות המקומית.

2. תיאום עם חברת החשמל ביחס לתכנונן וביצוען של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו על ידי חברת החשמל. למשרד ו/או **<u>לגורם המפתח</u>** לא תהיה כל אחריות לעבודות, שתבצע חברת החשמל.

3. ביצוע עבודות עקירה, חישוף ועבודות עפר בכל הכבישים והשטחים הציבוריים הפתוחים.

4. סלילת כבישים וביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או מאספלט, על פי התכניות.

5. תיאום עם תאגיד המים והביוב ביחס לתכנונן וביצוען של עבודות המים והביוב באתר.

6. ביצוע עבודות מים וביוב ככל שסוכם עם תאגיד המים והביוב כי **<u>הגורם המפתח</u>** יבצע אותן.

7. התקנת מערכות ניקוז ותיעול.

8. **<u>הגורם המפתח</u>** יבצע לפי הצורך עבודות עפר, קירות תומכים או מסלעות או קירות גדר, לכבישים ולשטחים ציבוריים בלבד ובהתאם לשיקול דעתו.
יתכן ועבודות העפר בתחומים הציבוריים, כבישים ושצפ"ים, וכן קירות תומכים יחדרו לתוך המגרשים בהתאם לשיקול דעת **<u>הגורם המפתח</u>**.
קירות תמך תומכי כבישים ושטחים ציבוריים שבוצעו ו/או שיבוצעו ע"י המשרד ו/או **<u>הגורם המפתח</u>** 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 יחדרו לתחום המגרש בהתאם לשיפוע המילוי ו / או החפירה המתוכנן ובהתאם לשיקול דעת **<u>הגורם המפתח</u>**.

9. תיאום ביצוע עבודות הכנה לטלפון וטל"כ עד גבולות המגרשים שבביצוע חברת בזק וחברת הטל"כ. עבודות הטלפון ועבודות התקנת מערכת הטל"כ יבוצעו על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ. הזמנת חיבור לבזק ולחב' הטל"כ למגרשים תחול על היזם ועל חשבונו. למשרד ו/או **<u>לגורם המפתח</u>** לא תהיה כל אחריות לעבודות שיבוצעו ע"י חברות התקשורת.

10. באחריות היזם לבצע גומחות לפילרים לרשת החשמל, גומחות מגן לתקשורת (טלפון וטל"כ) וארונות סעף לטלפון וכן גומחות למוני מים ומיכלי אשפה הגומחות למיניהן יותקנו בתוך תחומי המגרשים/מתחמים, אולם **<u>הגורם המפתח</u>** יהיה רשאי לבצע בעצמו את הגומחות הנ"ל וליזם לא תהא כל טענה ותביעה כלפי המשרד ו/או **<u>הגורם המפתח</u>** עקב חדירת הגומחות לתוך שטח המגרש/מתחם.

11. התקנת רשת תאורת רחוב בהתאם לתוכניות.

12. פיתוח וגינון בשטחי ציבור על פי תכניות שיאושרו. בפיתוח בשטחים המיועדים למבני ציבור, מבני חינוך, מקלטים וכד', יתכנו ויבוצעו עבודות עפר בלבד במגרשים לפי שיקול דעת **<u>הגורם המפתח</u>**.

13. סימון גבולות המגרש/מתחם באתר על ידי מודד מטעם **<u>הגורם המפתח</u>**.

14. הכנת הצעת חלוקה של המגרשים באתר, שתשמש אך ורק כבסיס לבקשות להיתר בנייה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970, ומסירת מפות טופוגרפיות בקנה מידה 1:250, תקפות למועד מסירת המפה לצרכי תכנון.

החברה _____ **היזם** _____

האתר: מס' תב"ע		מס' פרויקט:		מס' מגרש: מס' מתחם:	_____ _____

נספח ב' – תנאים מיוחדים

שם האתר:		תכנית מס' על שינוייה:	

פירוט גושים וחלקות

גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלק

מס' מגרש: מס' מתחם:	

התחייבות למועדי ביצוע

1. מועד מסירת המגרש/מתחם ליזם:		___12__חודשים מהמועד הקובע
2. מועד השלמת עבודות הפיתוח הכללי החיוניות לאכלוס		___36__חודשים מהמועד הקובע

היזם מתחייב לתכנן ולבצע את הבנייה ופיתוח החצר על פי התב"ע ותדריך התכנון.

(הערה: המועדים הנקובים לעיל כפופים להסתייגויות המפורטות בנוסח חוזה זה).

_____ _____

החברה היזם

האתר: מס' תב"ע		מס' פרויקט:		מס' מגרש: מס' מתחם:	

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

1. היזם מצהיר כי הובהר לו, שבדעת **הגורם המפתח** להזמין מחברת החשמל באופן מרוכז, את עבודות תשתית רשת החשמל וחיבור המבנים, שייבנו על ידי המשתכנים במגרשים/מתחמים באתר, אל רשת החשמל.
2. גודל החיבור שיזמין **הגורם המפתח** בחב' החשמל עבור כל יחידת דיור כמצוין בתב"ע, יהיה 3X25 אמפר. הגורם המפתח ישלם מקדמה בלבד עבור הזמנת חיבורי החשמל.
3. ידוע ליזם כי תכנון רשת החשמל וביצועה נעשה על ידי חברת החשמל על אחריותה ועל פי לוחות הזמנים שלה.
4. יזם שיזכה במגרש/מתחם שילם למשרד כחלק מתשלום הוצאות הפיתוח בהתאם למכרז גם תשלום בגין הזמנת חיבור חשמל לבית ליחידת דיור אחת בלבד בגודל האמור לעיל.
5. ידוע ליזם כי התשלום למשרד אינו כולל דמי בדיקה אשר ישולמו על ידי היזם ישירות לחברת החשמל.
6. ידוע למשתכן כי העלות הכוללת של הזמנת חיבור חשמל לבית מותנית בגודל חיבור החשמל שיזמין היזם ובמספר יחידות הדיור שייבנו במגרש/מתחם.
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 , ולא תחייב את היזם בגין עלות המקדמה לחיבור בגודל 3X25 אמפר ליח"ד כאמור לעיל.

היזם מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי המשרד ו/או הגורם המפתח בגין כל האמור לעיל.

_____	_____
המשרד	היזם

האתר: מס' תב"ע		מס' פרויקט:		מס' מגרש: מס' מתחם:	

נספח ד'- אישור בדבר חתימת חוזה תשתית

לכבוד: תאריך:

מנהל מחוז ____

רשות מקרקעי ישראל מס' מכרז:

א.נ.

הנדון:

שם הישוב	**שם הפרויקט**	**מס' הת.ב.ע.**	**מס' פרויקט**

<u>אישור</u>

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. המשתכן / היזם:

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

כתובת:

2. אשר זכה במכרז הקרקע במגרש/מתחם מס' שבפרויקט הנ"ל.
3. שילם על פי הודעת המשרד את הוצאות הפיתוח שעליו לשלם והחלות על מגרש/מתחם זה בהתאם לתנאי המכרז;
4. חתם חוזה תשתית עם **<u>הגורם המפתח</u>** וכן הפקיד הערבות הבנקאית וכל מסמך כפי שנדרש על פי תנאי המכרז במועד , וקיבל מאיתנו חוזה חתום;
5. אין מניעה מבחינתנו לחתום עם היזם על חוזה בגין הקרקע.

<u>העתק</u>
מנהל מחוז ___, משב"ש
מנהל פרויקט
מנכ"ל חברת הבקרה

בכבוד רב,

האתר: מס' תב"ע		מס' פרויקט:		מס' מגרש: מס' מתחם:	_____ _____

נספח ה' – הודעה בדבר סימון ומסירת המגרש

לכבוד

_____ (היזם) תאריך: _____

_____ (כתובת היזם)

א.נ.,

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

אתר:

1. הננו להודיעכם כי ביום _____ יערך באתר סימון גבולות במגרשכם/מתחמכם מס ' _____בפועל על ידי מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.

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

2. שאלות הקשורות בענין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר _____ בטל': _____

בכבוד רב,

_____

העתקים: מנהל הפרויקט - _____
תיק היזם

האתר: מס' תב"ע		מס' פרויקט:		מס' מגרש: מס' מתחם:	_____ _____

נספח ו' – אישור קבלת מגרש מסומן

לכבוד:

משרד הבינוי והשיכון/ **<u>הגורם המפתח</u>**

ורשות מקרקעי ישראל

א.נ.,

הנדון: **<u>אישור על קבלת תחומי מגרש/מתחם מס'</u>**_____<u>ותשתיות מבוצעות</u>

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

2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש/מתחם הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש/מתחם 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/מתחם לביוב הציבורי.
	גומחות מגן מבטון הכוללות ארונות לחשמל,טלפון,טלוויזיה בכבלים, ואשר אליהם אני מתחייב לבצע את החיבורים המתאימים.
	גומחה למיכל אשפה.
	קירות תומכים או מסלעות או יסודות לקירות או גדרות שבוצעו בתחום הציבורי בגבול המגרש/מתחם.

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

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

<u>חתימת היזם/משתכן</u>

<u>שם מלא</u> <u>ת.ז.</u> <u>חתימה ותאריך</u>

<u>הצהרת המודד</u>

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

<u>שם המודד</u> <u>מס' רישיון</u> <u>חתימה ותאריך</u>

שם הבנק/חברת ביטוח _____

מס' הטלפון _____

מס' הפקס_____

האתר: מס' תב"ע		מס' פרויקט:		מס' מגרש: מס' מתחם:	_____ _____

נספח ז'

לכבוד
עדי הדר יזום, יעוץ וניהול כלכלי בע"מ

באמצעות משרד הבינוי והשיכון
קרית הממשלה – מזרח ירושלים

א.נ.,

הנדון: **ערבות אוטונומית מס'_____ -**
בקשר למכרז מס' _____(להלן "המכרז")
ולחוזה מס' _____ (להלן "החוזה")

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך_____
(במילים:_____)
שיוצמד למדד המחירים לצרכן של החודש המשמש בסיס למחיר החוזה.
אשר תדרשו מאת:_____(להלן: "החייב")
בקשר עם חוזה מספר_____
אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך_____ ועד בכלל.

דרישה על-פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חברת ביטוח שכתובתו/ה _____
שם הבנק/חברת הביטוח

_____ _____
מס' הבנק ומס' הסניף/ח.פ. חברת הביטוח כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

_____ _____ _____
תאריך שם מלא חתימה וחותמת

האתר: מס' תב"ע		מס' פרויקט:		מס' מגרש: מס' מתחם:	_____ _____

נספח ח

הצהרת מתכנני היזם על טיב העבודות שבוצעו ע"י היזם במגרשו

שם הישוב - _____

מתחם מס' _____ **מגרש מס'** _____

פרטי יחידת הדיור _____ **שם היזם** _____

מקצוע	שם המתכנן כתובת, ד.א, טל', פקס	הצהרה	חתימה
אדריכל		הנני מצהיר ומאשר, כי יחידת הדיור במבנה בוצעה בהתאם להיתר המאושר.	
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 אישור יציקות של אלמנטים קונסטרוקטיביים (תקרות, עמודים, קירות תומכים וכו'), והם בוצעו בהתאם לתכניות, 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 הבנייה והפיתוח בוצעו בהתאם לתנאי ההיתר, בוצע פיקוח על עבודות הבנייה כנדרש, ובהתאם להוראות המכרז.	

נספח ט׳ – עבודות עפר במגרשים

דגשים והוראות כלליות

1.1. עב׳ עפר

היזם יבצע על חשבונו עבודות עפר (מילוי ו/או חפירה) מהמפלס שנמסר לו ע״י **הגורם המפתח** 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). אין להתקרב מעבר לכך לקיר שכזה בשום מקרה אלא באישורו של **הגורם המפתח** בכתב.

1.2. קירות תומכים

1.2.1. כאמור לעיל, קירות התמך האחרים שבמתחם לרבות קירות תומכי שטחי ציבור (מלבד קירות תומכי כביש שבוצעו או יבוצעו ע״י המשרד ו/או **הגורם המפתח**), יבוצעו ע״י היזם על חשבונו ויהיו באחריותו.

1.2.2. על היזם להשלים את כל קירות התמך בגבולות המגרש תוך 6 חודשים מיום קבלת היתר הבנייה, למעט בניית מרתפים שעבור כל קומת מרתף תינתן הארכת משך ביצוע של 2 חודשים נוספים לכל קומת מרתף.

1.2.3. אי עמידה בלוחות הזמנים בסעיף 1.2.2 לעיל תגרור חליטת ערבויות ביצוע ו/או נזקים.

1.2.4. היזם מצהיר כי ידוע לו ש**הגורם המפתח** רשאי לחדור עם ביצוע קירות תומכים ועבודות עפר לתחום המגרש כאמור בנספח א׳ לחוזה.

1.2.5. היזם מתחייב להשלים על חשבונו את קירות התמך שבוצעו ע״י המשרד ו/או **הגורם המפתח, ככל שבוצעו,** לרבות הגבהת הקיר, ביצוע מעקה, צביעתו וכד׳ הכל בהתאם לדרישות **הגורם המפתח** והרשות המקומית.

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

1.2.7. בניה כלשהי על גבי הקירות או על אלמנטים אחרים שבוצעו ע״י המשרד ו/או **הגורם המפתח, ככל שבוצעו,** תהא באחריות היזם. היזם מתחייב לערוך את כל הבדיקות הדרושות ולהעסיק מהנדס מורשה לבדיקה ועריכת החישובים שידרשו לכך.

1.3. יעוץ קרקע וביסוס

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 אחריותו 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 מתחייב 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 המשרד ו/או **הגורם המפתח**.

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.

האתר : מס׳ תב״ע		מס׳ פרויקט :		מס׳ מגרש : מס׳ מתחם :	

נספח ט״ו- נספח הבהרות ודגשים לפרויקט:

מסמך הבהרות ודגשים של החברה המנהלת ומשרד השיכון

1. יתקיים על ידי החברה המנהלת (להלן החברה) הליך ליווי תכנון עם הזוכים בהשתתפות מתכנני התב״ע, נציגי העיריה, נציג משרד הבינוי, מנהל הפרויקט ונציגי הזוכים כולל צוות מתכננים מטעמם שיכלול- אדריכל, אדריכל נוף, ויועץ תנועה. תנאי לפתיחת תיק רישוי בוועדה / עירייה הינו סיום הליך הליווי.

   מודגש בזאת כי אישור משרד הבינוי והחברה המנהלת אינו מחליף אישור הועדה המקומית.

2. כתנאי לתחילת עבודה על היזם להציג תכנית התארגנות במתחם כולל גידור וכניסות למתחם, לכל מתחם תאושר כניסה ויציאה אחת בלבד לשלב הביצוע שיהיו במיקום של הכניסה / כניסות המתוכננות במצב הסופי, החברה המנהלת רשאית לדרוש מהיזם לשנות את הכניסות מעת לעת בהודעה מוקדמת של 14 ימים קלנדריים.

3. הודגש כי במסגרת עבודות הפיתוח החברה המנהלת תבצע קירות תמך בגבול עם המגרשים ובתחומי המגרש. על היזם לתאם ולבצע בעצמו ועל חשבונו את כל הקירות סביב המגרש שלא יבוצעו ע״י החברה המנהלת, ללא קשר ליעוד המגרש הסמוך ומבלי להתייחס להפרשי הגובה הסופי בין המגרש שלו למגרש הסמוך.

   על הזוכה לתכנן ולבצע דיפון ותימוך של השטחים הציבוריים הסמוכים בתוך גבולות המגרש הפרטי לרבות קירות תומכי כביש במידה ויידרשו. במידה שתכנון הפיתוח במגרש יחייב תמיכה של מגרש סמוך או של שטח ציבורי סמוך, מתחייב הזוכה לתכנן ולבצע את התמיכה על חשבונו מיד עם תחילת הביצוע ולסיים את כל הקירות ההיקפיים כולל חיפוי לא יאוחר משלב סיום כלונסאות וזאת לאחר תאום ואישור החברה המנהלת והעיריה לתוכנית. כמו כן נדרש היזם לבצע מעקה בראש הקירות ההיקפיים בגוון ובסוג לפי הנחיות העיריה. הנ״ל באחריות מלאה של הזוכה ועל חשבונו.

4. החברה תבצע עבודות עפר גסות חלקיות (חפירה בלבד) לפי שיקול דעתו הבלעדי במגרשי הבניה למגורים, העבודות הן כלליות וחלקיות ואינן תואמות את מפלסי הפיתוח הסופיים ובמקומות מסוימים יתכנו אף סטיות גדולות, משתמע מכך, כי ליזם תיוותר עבודה רבה בנושא עבודת עפר ובהיקף לא מבוטל, וזו תהא באחריותו ועל חשבונו. היזם מצהיר באופן מפורש ביותר כי לא יהיו לו טענות ו/ או תביעות כלשהן כלפי המשרד או כלפי החברה. הזוכים יבצעו על חשבונם עבודות חפירה / מילוי סופיות למגרשים שבאחריותם כולל פינוי החומר לאתר מורשה . הודגש, כי על הזוכה לקבל ייעוץ קרקע וביסוס מתאימים באמצעות מומחים לדבר, באשר לשיטת הביסוס ובהתחשב במצב הפיזי של הקרקע, מצורף לסיכום מסמך **״תיאור תנאי הקרקע באתר לצורך שיווק״ .** על היזם לפעול בהתאם להנחיות ביסוס אלה. מודגש כי בשטח האתר ישנם אזורים נרחבים בהם בוצעו תימוך משמעותי ע״י משהב״ש עקב תנאי קרקע קשים ומרכבים יש לראות במסמך ״תיאור תנאי הקרקע לצורך שיווק״ כדרישות מינימום לתכנון התימוך.

5. במגרשים 208-205 מודגש כי התכנון לקח בחשבון את השיפוע הגדול הקיים במגרשים אלו וכי לפי תכנית הבינוי מדובר על מבנים מדורגים. לתשומת לבו של היזם אושר שינוי תב״ע במגרשים הנ״ל בעקבות גילוי מערת קבורה במגרש 6071 שנמצא בין מגרש 205 למגרש 206 , וכתוצאה מזאת נוספו אחוזי בניה לכל מגרש, תוספת קומת בניה, וקומת החניה תהיה תת קרקעית, הכל לפי נספח תכנית בינוי מאושרת מס׳ 207-0834549.

6. הודגש כי יש לתאם פתרון ניקוז עם מתכנן הניקוז הכללי של השכונה ולאשררה בהליך הליווי כמצוין בסעיף 1, ובהתאם להוראות התב״ע .

7. במידה וישנם עצים שלא נכרתו / הועתקו, היזמים ידרשו לתאם את הפתרון שלהם (שימור, העתקה, כריתה) מול פקיד היערות.

8. על היזם לקחת בחשבון בעת מלוי הצעתו כי יתכן ויידרש לעשות סקר גיאופיטים והעתקת גיאופיטים, הכל בכפוף לדרישת רשות הטבע והגנים.
9. כל שינוי בבינוי שיציע היזם לעומת המתוכנן בתב"ע, אשר יגרור בעקבותיו שינויים במרחב ובתשתיות הציבוריות יהיה על חשבון היזם. הן בתכנון והן הביצוע.
10. בכל מקום שיידרש, יבצע הזוכה על חשבונו, מערכת להגברה/להקטנה לחץ מים.
11.
12. יתכן כי המגרשים יימסרו לזוכים כבר בשלב מוקדם לאחר פריצת הכבישים, תימוך ויצירת הנגישות למגרשים ללא מצעים ואספלט וללא חיבור לתשתיות מים, חשמל וכדו'.
13. מודגש כי באחריות התאגיד לסיים הקמת תחנת סניקה המשרתת את מרבית השכונה ומהווה תנאי לאכלוס.

מכרז מספר צפ/107/2025

נספח ה'
מכתבי קיזוז מהרשות המקומית ומתאגיד המים

נספח ___ י

מכתב קיזוז אגרות והיטלים – יודפס וייחתם על ידי הרשות המקומית

תאריך: 4/06/2023

לכבוד:
מנהל מחוז צפון
משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט(מחוז,יישוב,אתר) מחוז צפון/ טבריה/ מול ארבל **מס' תכנית:** ג/15600 **על שינוייה**
אישור קיזוז אגרות והיטלים 207-0834549

הואיל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), יממן את עבודות הפיתוח אשר בתחום אחריות הרשות המקומית בפרויקט האמור על ידי גביית הוצאות פיתוח מהיזמים,

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

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

אגרה/ היטל	שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע	שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה
היטל סלילת רחובות	**קיזוז מלא/חלקי בשיעור** 100 % **(למחוק מה שלא רלוונטי)**	**קיזוז מלא/חלקי בשיעור** 100 % **(למחוק מה שלא רלוונטי)**
היטל תיעול	**קיזוז מלא/חלקי בשיעור** 100 % **(למחוק מה שלא רלוונטי)**	**קיזוז מלא/חלקי בשיעור** 100 % **(למחוק מה שלא רלוונטי)**
היטל פיתוח שטחים ציבוריים (שצפ"ים)	**קיזוז מלא/חלקי בשיעור** 100 % **(למחוק מה שלא רלוונטי)**	**קיזוז מלא/חלקי בשיעור** 100 % **(למחוק מה שלא רלוונטי)**

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

בועז יוסף
ראש הרשות

24/8/23

גזבר הרשות

אישור חתימת יועץ משפטי

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

מר _____ תפקיד _____

מר _____ תפקיד _____

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

24.8.23
תאריך

חתימת עו"ד
עו"ד שמעון בלסן
יועץ משפטי
עיריית טבריה

נספח ___

מכתב קיזוז דמי הקמה - יודפס ויוחתם על ידי התאגיד

לכבוד:
מנהל מחוז _____
משרד הבינוי והשיכון

תאריך:

א.נ.
הנדון: פרויקט (מחוז/נשוב/אתר) שכון נווה אבות מס' תכנית: 15600/ג על שינוייה
אישור קיזוז דמי הקמה 207-0834519

הואיל משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), יממן את עבודות הפיתוח אשר באחריות תאגיד תמים והכיוב 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 אותן מימן ו/או יממן המשרד (להלן: "הוצאות הפיתוח");

אי לכך, ובכפוף מתחייב התאגיד לקזז את דמי הקמה על פי הממורט בטבלה שלהלן:

אגרה/ היטל	שיעור קיזוז(זיכוי) מדמי הקמה להיום	שיעור קיזוז(זיכוי) מדמי הקמה לביום
דמי הקמה	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100% (למחוק מה שלא רלוונטי)	קיזוז מלא/חלקי בשיעור 100% (למחוק מה שלא רלוונטי)
בגין בנייה מעבר לזכויות הבנייה המותרות על פי תוכנית ג/15600 שבגדין נכון ליום 22.07.2015 ישלמו היזמים דמי הקמה בהתאם להוראות הדין.		
שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות ובניה חנכונות ליום 22.07.2015 ועד לתקרה המותרת לניצול על פי תוכנית ג/15600 והידועה בתאגיד הנ"ל. ולא יחול על דמי הקמה באמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו מעבר לקבוע בתכנית ג/15600 נכון ליום 22.07.2015 התאגיד יקבה כל אגרה או היטל אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת בנין מים.		

שאול [illegible], מנכ"ל
מי רקת טבריה בע"מ
מנכ"ל התאגיד

ד"ר קרנית מלכא, עו"ד
[illegible]
מי רקת [illegible] בע"מ
מורשה חתימה מטעם של
התאגיד

אישור חתימות

אני החתום [illegible], עו"ד, היועץ המשפטי של התאגיד, מאשר בזה כי ה"ה המפורטים לעיל, מוסמכים לחתום ולהתחייב בדין בשם תאגיד תמים והכיוב על תאמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר [illegible] תפקיד [illegible]

מר [illegible] תפקיד [illegible]

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

19/06/2023
תאריך

אורלי הופרט - ויצמן
עו"ד - דין
מ.ר. 43669

מכרז מספר צפ/107/2025

נספחים ו'1 – ו'6
אישורי נכות

מכרז מספר צפ/107/2025

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/107/2025

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 **כנכה 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/107/2025

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/107/2025

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 כנפגע פעולות איבה קשה בהתאם לתקנה 25(18) לתקנות חובת המכרזים, תשל"ג-1993, למטרת בנייה למגורים.

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%.

בכבוד רב,

_____

מנהל אגף השיקום

העתק: תחום שיקום, סניף _____

מר'/גב' (שם הנכה) _____

מכרז מספר צפ/107/2025

המוסד לביטוח לאומי

לכבוד

_____

א.ג.נ.,

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

הריני לאשר כי בבדיקה תרפואית 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 תוכנה) _____

מכרז מספר צפ/107/2025

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/107/2025



נספח ז'1

נוסח תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים

מכרז מספר צפ/107/2025

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), ולא היו להם ב- 10 שנים שחלפו למועד הגשת הבקשה בנפרד או במשותף עם אחר/ים 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.**

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
_____	_____	_____	_____

מכרז מספר צפ/107/2025

נספח ז'2
נוסח תצהיר אי קבלת סבסוד

מכרז מספר צפ/107/2025

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/107/2025

נספח ז'3
תצהיר לבעלי מוגבלויות

מכרז מספר צפ/107/2025

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

_____

אישור עו״ד

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

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

מכרז מספר צפ/107/2025

תצהיר אפוטרופוס לחוסה/נכה קטין

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

_____

אישור עו"ד

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/107/2025

נספח ז' 5
נוסח תצהיר חייל מילואים פעיל / לוחם

מכרז מספר צפ/107/2025

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/107/2025 ביישוב טבריה.
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 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/107/2025

נספח ז' 6
הצהרה לעניין ידועים בציבור

מכרז מספר צפ/107/2025

<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

מכרז מספר צפ/107/2025

נספח ח'
אישור חסר דירה

מכרז מספר צפ/107/2025

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>

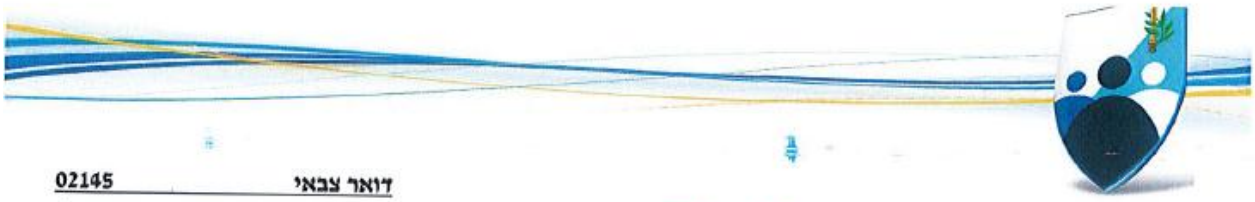
חתימות מורשי חתימה:

_____	_____	_____
שם פרטי, שם משפחה, חתימה	שם פרטי, שם משפחה, חתימה	תאריך

נספח ט'

נוסח אישורי זכאות בדבר שירות מילואים פעיל

מכרז מספר צפ/107/2025



דואר צבאי 02145

מוקד המילואים הצה"לי

טל' 1111

ב_____ ____

דוגמה

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/107/2025



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

מכרז מספר צפ/107/2025



דוגמה

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 הרירי
מפקדת קרית השירות והתמיכה
חיל משאבי האנוש

מכרז מספר צפ/107/2025

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/107/2025

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 ___ ימים על פי צו חירום

3. אישור זה נכון ליום הוצאתו.

4. מסמך זה אינו מהווה אישור על ביצוע מילואים (טופס 3010).

נספח י'

נוסח אישור נוסח אישור סיכום ימי שירות מילואים פעיל מזכה (לוחם)

מכרז מספר צפ/107/2025

בלמ"ס

צבא ההגנה לישראל
אגף כוח אדם
טלפון: מוקד המילואים
1111 שלוחה 4

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

האישור הופק באתר המילואים עפ"י מספר אסמכתא β1378334

327491635

נספח יא'
נוסח אישור תושבות מהרשות המקומית

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

שם הרשות המקומית _____

הנדון: אישור תושבות

הגדרת "בן מקום" (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 הינו **בתחום שיפוטה של הרשות המקומית** שבו ייבנה המיזם ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום ממשרד הפנים.

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 תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים.

להלן הפרטים שעל הרשות המקומית למלא

הריני לאשר בזאת כי מר/גב' :

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ ת.ז מס': _____

תאריך לידה: _____ (על פי הרשום בתעודת זהות).

סמן/י:

המועד הקובע לעניין 3 שנים: _____

המועד הקובע לעניין 10 שנים: _____ .

הנ"ל מתגורר ברשות המקומית מתאריך: _____ ועד תאריך הוצאת אישור זה.

במידה ומקום המגורים בתחום שיפוטה של הרשות המקומית 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/107/2025

מדינת ישראל
دولة اسرائيل
STATE OF ISRAEL

משרד הפנים
وزارة الداخلية
MINISTRY OF THE INTERIOR

תמצית רישום ממרשם האוכלוסין

שם המשפחה	השם המרטי
חשם הפרטי של האב	השם הפרטי של אבי האב
חשם הפרטי של האם	
חמין	מספר תזהות
הלאום	הדת
תאריך שינוי הלאום	תאריך שינוי הדת
	תאריך שינוי המצב האישי
המצב האישי	
ארץ הלידה	ישוב לידת
תאריך הלידה העברי	תאריך הלידה הגרגוריאני

חמען :

תאריך הבניטה למען :

הערות :

הנני מאשר כי הפרטים הנ"ל הינם תמצית נכונה ממרשם האוכלוסין
התעודה ניתנת בהתאם לסעיף 29 לחוק מרשם האוכלוסין תשכ"ת - 1965
בלשכת רשות ראוכלוסין והחגירה
בתאריך

ראש ענף
שם ותפקיד הממונה

חתימת הממונה

נ/ר/10

נספח יג'
מכתב רשות העתיקות

כ״ב סיון התשפ״ו
07/06/2026
סימוכין : 566207
מס׳פעילות : 282347

לכבוד :
משרד הבינוי והשיכון.
באמצעות :יהודה טרפ -עדי הדר פרויקטים בע״מ.

שלום רב,

הנדון: <u>התנית אישור לשיווק מקרקעין מוכרזים</u>
טבריה - שכונת מול ארבל ג/15600 - לא כולל תא שטח 202
249743 745297 250042 745594
<u>חידוש למכתבנו מיום 03/03/2021 (מס׳ פיעלות 282347 ,סימוכין 482944)</u>
מכתבכם מיום : 07/06/2026

1. המקרקעין שבנדון מצויים בתחום/י אתר/י העתיקות המוכרזים כדין 59373/0 ״תל רקת [1]״ י״פ : 9694 עמ׳ 6980 מיום : 21/06/2021.
2. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל״ח – 1978, אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד׳, אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.
3. בהתאם לתכנון מחודש מכתבינו זה אינו כולל את תא שטח 202 אשר הוסב לשצ״פ בדגש ארכיאולוגי (207-0834549).
4. **עקרונית רשות העתיקות לא תמנע את השיווק המבוקש של המקרקעין שבנדון, זאת אם ייכלל בגוף המכרז וכן בחוזה הפיתוח שייחתם בין המינהל והזוכה, פרק המתייחס לאתרי עתיקות מוכרזים כמפורט להלן:**
   א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות ועל פי תנאיו כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל״ח – 1978.
   ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, או חפירות בדיקה או פיקוח, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות והיזם מתחייב לשאת בעלות המלאה של החפירות או של הפיקוח כפי שיידרשו ע״י רשות העתיקות.
   ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימורן בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל״ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ״ט - 1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
   ד. ממשלת ישראל החליטה כי במקרקעין המנוהלים על ידי מינהל מקרקעי ישראל ישאו המינהל או מקבל ההקצאה של השטח, ככול שהשטח הוקצה ליזם, בעלות המלאה של חפירות ההצלה, או חפירות הבדיקה או הפיקוח כפי שיקבע על ידי רשות העתיקות; לפיכך מובהר בזאת כי היזם מתחייב בזאת כלפי המינהל וכלפי רשות העתיקות לשאת בעלויות המלאות של החפירות או הפיקוח כפי שייקבעו על ידי רשות העתיקות ולא לפי תקנות העתיקות (אגרות למתן אישור פעולות), התשס״א – 2001.
   ה. אם כתוצאה מגילוי העתיקות יקטן מספר יחידות הדיור לבנייה במגרשים או אם הבניה לא תצא לפועל, לא יהיה בכך משום הפרת תנאי המכרז והוראות החוזה.
5. אבקשכם להעביר לידנו עותק מנוסח המכרז וחוזה הפיתוח המוצעים טרם פרסומם הכוללים את הפרק המתייחס לאתרי העתיקות המוכרזים כמפורט לעיל.

בכבוד רב,

וסים חמדאן
ארכיאולוג נפת טבריה

רשות העתיקות
ISRAEL ANTIQUITIES AUTHORITY
וסים חמדאן | ארכיאולוג נפת טבריה

העתק:
כמיל סארי - ארכיאולוג מרחב צפון
גלעד צינמון – ארכיאולוג מחוז גליל מזרחי וגולן
תיק: טבריה

מרחב צפון-מחוז גליל מזרחי וגולן כתובת - ת.ד 278 , חצור הגלילית 10300, טלפון: 073-3507851
רשות העתיקות - הקריה הלאומית לארכיאולוגיה, ירושלים
Israel Antiquities Authority - National Campus for Archeology, Jerusalem
www.antiquities.org.il אתר אינטרנט: Tel. 073-3507000 :טל'

נספח יד'

חוק מקרקעי ישראל תש"ך (1960)

נספח ו'

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

הגדרות

1. בחוק זה –

"מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד);

"קרקע עירונית" – קרקע שייעודה לפי תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה;

"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, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת;

(6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקימת לישראל בשטח מקרקעין העולה על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת;

(7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמש שנים מתום התקופה הראשונה;

ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.

הגבלה על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין לזרים

2א. (א) בסעיף זה –

"זכויות במקרקעין" – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

"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 בתקנות כאמור בסעיף 4(ב);

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

(א) טובת הציבור וביטחונו;

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

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

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

(ה) תכונות 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 הון, לצורך יישום התכנית שלשמה אושר המענק; לעניין זה –

"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-היסוד לא יפגע בפעולות הבאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.

ביצוע ותקנות

4. (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

(ב) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לעניין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין לזרים, לעניין זהות הגורמים שעמם יש 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

נספח טו'
תקנון התכנית

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי טבריה

תכנית מתאר מס' ג' / 15600 – "מול ארבל"

מס' יח"ד : 430

תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

שינוי לתכניות מתאר מקומיות מפורטות : ג/7505 (בתוקף) ; טה/מק/ג/4717/ 1 (בתוקף) ; ג/10910 (בהפקדה)

תחום שיפוט מוניציפלי טבריה

היזם :
מנהל מקרקעי ישראל
באמצעות חברת אהוד תייר
רח' קרית המדע 5 ירושלים
טל : 5711661 – 02 פקס : 5820919 - 02

בעל הקרקע :
מנהל מקרקעי ישראל
רחוב החרמון 2
נצרת עלית
טל : 04-6558812 פקס : 04-6453273

עורך התכנית :
א. כהן א. זילברברג אדריכלים
הגן הטכנולוגי, בנין 9, מלחה ירושלים 96951
טל' : 02-6797744 פקס : 02-6796640

תאריך : 04.12.08

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15600/17
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20/12/09 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון | יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : טבריה
תחום שיפוט מוניציפלי : טבריה

הודעה על אישור תכנית מס' 15600/17
מרשמה בילקוט הפרסומים מס' 5939
מיום 6.4.09

פרק 1 : זיהוי וסיווג התכנית

1.1. שם התכנית :

תכנית זאת תקרא תכנית מתאר מקומית מס' ג/15600 המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית :
7505 / ג' (בתוקף), טה / מק / ג / 4717 / 1 (בתוקף), ג/10910 (בהפקדה).

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט מצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2. מקום התכנית :

התכנית ממוקמת בצפון טבריה וגובלת בצפונה בתל רקת ובמזרחה בכביש 348.

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקה
15046	24,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,43	17,15,14,13, 29,28,27,26,25 42,41
15725	--	23,24,25
15043	--	30,31,32,40,43,44
15041	--	21,30

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 195.748 דונם

1.4. **בעלי עניין** :

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים
רחוב החרמון 2
נצרת עלית
טל: 04-6558812 פקס: 04-6453273

יזם התכנית : מנהל מקרקעי ישראל
באמצעות חב' אהוד תייר
רח' קרית המדע 5 ירושלים
טל: 02- 5711661 פקס: 02 - 5820919

מגיש התכנית: מנהל מקרקעי ישראל
באמצעות חב' אהוד תייר
רח' קרית המדע 5 ירושלים
טל : 02–5711661 פקס: 02 – 5820919

עורך התכנית : א. כהן א. זילברברג אדריכלים
הגן הטכנולוגי, בנין 9, מלחה ירושלים 96951
טל': 02-6797744 פקס: 02-6796640

1.5. <u>יחס לתכנית אחרות (אזוריות ומקומיות)</u>:

ביחס לתמ"א 31 - יעוד הקרקע שטח לישוב עירוני.

ביחס לתמ"א 35 - יעוד קרקע לפי תשריט יעודי קרקע מרקם עירוני

הגדרה לפי תשריט הנחיות סביבתיות שטח לשימור משאבי מים ושטח עם רגישות נופית גבוהה.

ביחס לתמ"מ 2 - התכנית תואמת את היעודים בהתאם לתיקון מס' 9.

ביחס לתמ"א 13 - השטח מיועד ברובו " כשטח רזרבי לתכנון" (אזור 5.1) וחלקו הקטן כשצ"פ ומגורים + אכסון. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת 7505 / ג' אשר אושרה בתחומי אזור 5.1 זה ותכנית זו חופפת לה בגבולותיה.

<u>תכנית מתאר מקומית מפורטת</u>:
התכנית מהווה שינוי לתכניות:
7505 / ג' (בתוקף), טה / מק / ג / 4717 / 1 (בתוקף) , ג/10910 (בהפקדה)

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זאת להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה .

1.6. <u>מסמכי התכנית</u> :

א.	תקנון בן 22 עמודים	-	מסמך מחייב
ב.	תשריט בקנ"מ 1:1250	-	מסמך מחייב
ג.	נספח בינוי (קנ"מ 1:1000)	-	מסמך מנחה
ד.	נספח חתכים בקנ"מ 1:500	-	מסמך מנחה
ה.	נספח תנועה בקנ"מ 1:1000	-	מסמך מנחה

1.7. <u>תאריך הכנת התכנית</u> :

תאור	תאריך
הכנה	דצמבר 2004
הגשה לוועדה המקומית	ינואר 2005
נדון להפקדה	19/12/05
נדון להתנגדויות	02/09/08

1.8. <u>הגדרות ומונחים</u> :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. <u>באור סימני התשריט</u> :

גבול תכנון	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת / מתוכננת ומספרה	קו כחול מקוטע
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
שטח למבני ציבור	שטח צבוע חום מותחם חום
אזור מסחרי	שטח צבוע אפור מותחם באפור
שטח פתוח ציבורי	שטח צבוע ירוק כהה
שטח פתוח ציבורי אקסטנסיבי	שטח צבוע ירוק בהיר
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה
שטח פרטי פתוח ורצועת מגן למפעל הטיית המעיינות המלוחים	שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה ופסים אלכסוניים כפולים אפורים
רצועת מגן למפעל הטיית המעיינות המלוחים	פסים אלכסוניים כפולים אפורים
זכות מעבר להולכי רגל	פסי רשת
מתקנים הנדסיים	שטח סגול במילוי רשת תחום באפור
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך משולבת	שטח צבוע באלכסונים ירוקים ואדומים
דרך לביטול	שטח לבן עם פסים אדומים אלכסוניים
מנהרה/מעבר תחתי	פסי רשת צפופה
קו בנין	פסים מקווקוים באדום
מספר הדרך, קו בנין, רוחב הדרך	רוזטה
גבול ומס' מגרש מוצע	קו רציף שחור ומעגל אובלי שחור
גבול ומס' חלקה קיים	קו רציף ועגול ירקרק
גבול ומס' חלקה לביטול	קו חום מקווקו ועגול מקווקו חום
גבול ומס' מגרש קיים	קו שחור רציף ומעגל שחור ובו מספר

גבול גוש	קו חום עם משולשים קטנים ירקרקים
מס' גוש	15042

1.10. טבלת שטחים :

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (מ"ר)	%	שטח (מ"ר)	%
אזור מגורים א'	--	--	31,551	16.13
אזור מגורים ב'	113	0.168	15,727	8.03
אזור מגורים ג'	--	--	26,912	13.75
אזור מגורים מיוחד	10,139	5.21	--	--
שטח ציבורי פתוח	12,325	6.33	21,804	11.14
אזור מלונאות ונופש	70,333	36.12	--	--
אזור למבני ציבור	--	--	5,940	3.03
שטח ספורט ציבורי	15,479	7.80	--	--
אזור נופש פרטי	46.620	23.94	--	--
אזור מסחרי	1,270	0.65	3,812	1.95
שטח לפתוח נופי	7,471	3.84	--	--
דרך קיימת / מאושרת / מוצעות	29,062	14.75	43,230	22.09
דרך משולבת	--	--	3,691	1.89
שטח פרטי פתוח	2,881	1.36	2,640	1.34
שטח פרטי פתוח ורצועת מגן למפעל הטיית המעיינות המלוחים	--	--	6,702	3.43
שטח פתוח ציבורי אקסטנסיבי	--	--	33,613	17.16
אזור למתקנים הנדסיים	--	--	126	0.06
סה"כ	195,748	100	195,748	100

פרק 2 : <u>מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית</u> :

2.1. הקמת שכונת מגורים חדשה של – 430 יח"ד תוך קביעת שלבי ביצוע.

2.2. <u>עיקרי הוראות התכנית</u> :

א. שינוי ייעודי קרקע ממלונאות ונופש, מאזור מגורים מיוחד, מאזור נופש פרטי, מרכבל, משטח פרטי פתוח, משטח לפיתוח נופי, מאזור מסחר, מאזור ספורט ציבורי, למגורים א',ב',ג', לאזור למבני ציבור, לאזור מסחרי ולאזור למתקנים הנדסיים, לשטח ציבורי פתוח, לשטח ציבורי אקסטנסיבי ולרצועת מגן, לכבישים ודרכים משולבות.

ב. קביעת תכליות מותרות לכל יעוד קרקע.

ג. קביעת הוראות בניה, קביעת צפיפות, מרווחי בניה וגובה במבנים.

ד. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

ה. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

ו. קביעת שלבים והנחיות לביצוע.קביעת הנחיות סביבתיות.

ז. מתן הקלה מקו בניין ע"פ תמ"א 3 לדרך מס. 348 (דרך מס' 90).

2.2.א' : <u>נתונים כמותיים עיקריים</u> :

יעוד קרקע	מס' יח"ד	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)
מגורים	430	52,960	12,740
מסחר	--	500	300
מבני ציבור	--	1,050	170

פרק 3 : <u>הוראות התכנית</u> :

3.1. רשימת התכליות והשימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו וברשימת השימושים המותרים לגבי אזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

3.1.1. <u>אזור מגורים א' – בנה ביתך (מגרשים 101 - 147)</u> :

- יחידות מגורים חד משפחתיות ודו משפחתיות צמודות קרקע בתוספת אפשרות ניצול חלל גג רעפים ומרתף.
- במגרשים 101,102,103,124,125,133,134,138,140-147 תותר הקמת יחידת דיור חד משפחתית.
- בכל יתרת המגרשים שבאזור מגורים א' ניתן לבנות שתי יחידות מגורים עם קיר משותף.
- כל קבוצת מגרשים המוקפת שטחים ציבוריים נחשבת ליחידת תכנון אחת. בכפוף לאישור תכנית איחוד וחלוקה ע"י הוועדה המקומית יותרו שינויים באופן חלוקת המגרשים ביחידת התכנון ובלבד שקווי הבנין

של המבנים הקיצוניים בכל יחידת תכנון יוותרו כמצויין בתשריט.

- באישור הוועדה המקומית תותר חלוקת כל מגרש דו משפחתי לשני מגרשים נפרדים ובלבד שישמרו קווי הבנין כמצוין בתשריט. במקרה זה זכויות הבניה יחולקו באופן שווה בין שני המגרשים.

3.1.2. <u>אזור מגורים ב' (מגרשים 201 -204)</u> :

- יחידות מגורים הכוללות בתים משותפים בבניה מדורגת.
- נספח הבינוי מגדיר את סוג המגורים המומלצים הנובעים ממיקומם ביחס למערכת הטופוגרפית ומערך הכבישים. הבינוי עוקב אחר מערכת הדרכים ומחזק אותה. לבינוי נלוות הנחיות לגבי גובה בניינים תוך התייחסות מירבית למבנה הטבעי של הטופוגרפיה. הבינוי מתייחס למבטי נוף קרוב ורחוק, ליחסי הגומלין בין בניינים סמוכים וליחס בין הבנוי והפנוי.

3.1.3. <u>אזור מגורים ג' (מגרשים 301-306)</u> :

- בתי מגורים בבניה גבוהה אשר יכללו דירות, דירות פנטהאוז, דירות רב מפלסיות וחניות. מספר המבנים בכל מגרש יהא כמופיע בנספחי הבנוי. מרחק מינימלי בין מבנים במגרש יהא 8 מ'.

3.1.4. <u>אזור למבני ציבור (מגרשים 401-402)</u> :

- מבני ציבור כוללים מוסדות חינוך, בריאות, דת ותרבות באישור הועדה המקומית.
- מגרש 401 מיועד להקמת מעון יום, גני ילדים, בית כנסת.
- מגרש 402 מיועד להקמת גני ילדים.

3.1.5. <u>מסחר (מגרש 501)</u> :

- מרכז מסחרי שכונתי הכולל שטחים למסחר, מסעדות ובידור ושטח לכיכר פתוחה. עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- בתחום הכיכר הפתוחה תותר בניה בתחום קווי הבניה המצויינים בתשריט גובה מירבי של מבנה מסחרי זה יהא עד 10 מ' מפני הכיכר.

3.1.6 <u>שטח ציבורי פתוח (מגרשים 601-616) :</u>

- גנים, שבילים, מתקנים ומשטחים לספורט, אזורי תצפית ושבילי מדרגות.

3.1.7 <u>שטח למתקנים הנדסיים (מגרשים 1001 – 1003) :</u>

- מבנים הנדסיים כוללים חדרי טרנספורמציה וחדרים טכניים של בזק גובה מבנים אלה לא יעלה על קומה אחת.

3.1.8 <u>שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי (מגרשים 801) :</u>

- שבילים, אזורי נטיעות עצים וצמחיה נמוכה, אזורי תצפית ושבילי מדרגות.

3.1.9 <u>שטח פרטי פתוח (מגרשים 701 - 702) :</u>

- במגרשים אלה תאסר בניה כלשהיא למעט קירות תומכים.
- תשמר זכות מעבר לציבור הולכי רגל.

3.1.10 <u>שטח פרטי פתוח ורצועת מגן למפעל הטיית המעיינות המלוחים (מגרש 703) :</u>

- זכות שימוש לרצועת מגן למפעל הטיית המעיינות המלוחים, לרבות הנחת צינור תת-קרקעי לקו המים המלוחים.
- השימושים על פני התחום יחייבו תאום עם מקורות חבל הירדן. לא תתאפשר נטיעת עצים.
- תשמר זכות מעבר לציבור הולכי רגל.

3.1.11 <u>דרך קיימת/מוצעת ודרכים משולבות (מגרשים : 901 -910 ,920 – 921, 930 - 935) :</u>

- כבישים, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, תחנות לתחבורה ציבורית ותשתיות ציבוריות.

יעוד	גודל מגרש מינימלי במ"ר	מספר מגרש	סה"כ יח"ד מירבי במגרש	סה"כ יח"ד מירבי בכל סוגי המגורים	שטחי בניה מותרים (מ"ר) במגרש							מספר קומות מירבי	קווי בנין			הערות
					מתחת* מפלס כניסה	*מעל מפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שרות (ללא חניה)	סה"כ	תכסית קרקע מירבית			קדמי	אחורי	צידי	
מגורים א'	350 מ"ר	101,102,103 ,124 ,125 ,133 ,134 ,138 140-147	1	16	0	250	200	50	250	40%		3	4,5	4,5,6	0,4	ראה הערה 6
	500	104-123, 126-132, 135-137, 139	2	62	0	440	360	80	440	50%		3	5	4 ; 6	4	ראה הערה 6
מגורים ב'	1600	201	24	96	0	3720	3000	720	3720	40%		6	0	8	4 ; 7	ראה הערה 6
		202											0	8	7 ; 7	
		203											0	8	4 ; 7	
		204											0	8	7 ; 7	
מגורים ג'	1500	301	32	256	0	4100	3300	800	4100	40%		6	6	6	5	ראה הערה 6
		302											6	6	5	
		305											10	5	5	
	1500	303	48		0	6250	5000	1250	6250	40%		6,9	6	4.5 ; 6	5	ראה נספח בינוי
		304	48										6 ; 5	5 ; 6	5 ; 10	
	1500	306	64		0	8380	6700	1680	8380	40%		6	6	5	5 ; 10	ראה נספח בינוי
אזור למבני ציבור	1500	401	--	--	0	600	500	100	600	30%		3	5	5	4	ראה נספח בינוי
		402	--			450	380	70	450	30%			5	6 ; 16	20	
אזור מסחרי		501		--	0	700	700	300	1000	30%		10 מ' 2 קומות	--	--	--	ראה הערה 8
אזור למתקנים הנדסיים	30	1001 1002 1003 1004		--	0	25	25	--	25	90%		1	0	0	0	
סה"כ				430												

3.2. <u>הערות לטבלת הוראות ומגבלות בניה :</u>

1. תותר הקמת חניון תת קרקעי בקו בנין אפס קדמי וצידי באישור הועדה המקומית ובתנאי שתאושר תכנית פיתוח למגרש כולל גינון ונטיעות הכוללת הסדרת הניקוז ואיסוף הנגר העילי.

2. תותר בניית קומת חניה בתכסית של עד 60% משטח המגרש .

3. למרות האמור לעיל, הקמת חניה מקורה בקו בנין קדמי אפס, תותר ובלבד כי תשמר אפשרות נטיעת עצים בחצרות הקדמיות של המבנים.
קומת חניה/מרתף אינה כלולה במניין הקומות המצוין בטבלה.

4. מספר קומות מירבי בבניה הרוויה הינו בהתייחס לסימון ±0.00 המצוין בנספחי הבינוי. במגרשים הכלולים במגורים א' מספר הקומות המצויין בטבלה הינו מספר הקומות המירבי האפשרי וכולל קומות מעל ומתחת מפלס 0.00. מספר קומות מירבי / מספר קומות מירבי בחתך אינו כולל הגבהות נקודתיות עבור חדרי מדרגות, חדרי מכונות ואלמנטים ארכיטקטוניים נקודתיים. גובה קומה מירבי במבני המגורים לא יעלה על 3.5 מ' (הפרש בין רצפות עוקבות).

5. וועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר.

6. קווי בנין ע"פ המסומן בתשריט.

7. חניה: שטחי השרות לא כוללים את השטחים נדרשים לחניה. אלה ייקבעו ע"פ התקן הנדרש לעת הוצאת היתרי בניה.

8. קווי בנין למבנה מסחרי יהיו ע"פ המסומן בתשריט.

9. מרחק מינימלי בין בניינים במגרש מס' 303 יהיו 10 מ'.

3.3. א' : <u>תנאים להוצאת היתר בניה</u>:

1. <u>תכנית פיתוח</u>:
תוגש תכנית פיתוח המגרש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש.
התכנית תוכן בקנ"מ 1:100 ותכלול : גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר, גינון ושתילה, חניות, חיבור לתשתיות ציבוריות, ניקוז, גומחות לאשפה ומרכזיות תשתית, שבילי גישה ומדרגות, הכל באישור מהנדס העיר.
לא יאושר טופס גמר עבודות לפי היתר זה ללא השלמת כל המפורט בתכנית פיתוח.

2. <u>גגות</u>:
א. כל גגות המבנים באזור מגורים א', יצופו ברעפי חרס אדומים ויהיו משופעים בשיפוע מירבי של 30 מעלות.

ב. באזור בניה מדורג יהיה רק גג הדירה העליונה מצופה ברעפי חרס כנ"ל כל שאר הגגות יהיו שטוחים ומרוצפים או מכוסים

בחצץ לבן על שכבת האיטום.

ג. באזור מסחר הגגות יהיו משופעים או מקומרים, מצופים ברעפי חרס או בחפוי מתכתי קל דוגמת אלומניום.

3. <u>גובה הכניסה הקובעת</u>:

יהיה עד 1.5 מטר מעל או מתחת לפני מפלס קרקע סופי. מדידת הגובה תעשה במרכז המגרש, בחלקו הפונה לכביש הכניסה.

4. <u>מערכת סולרית</u>:

מכלי המים יותקנו בתוך המבנה או בחלל גג הרעפים קולטי השמש יותקנו במישור הגג הרעפים או במסתור באישור הועדה המקומית.

5. <u>אנטנות</u>:

לא תותר הקמת תרני אנטנות טלוויזיה על מבנים. אנטנות טלוויזיה מסוג אחר תהיינה מוסתרות ומשולבות בעיצוב המבנה כל התקנת אנטנה תהיה באישור הועדה המקומית.

6. <u>דרישות ארכיטקטוניות עיצוביות</u>:

א. במגרשים 201-204 , 301, 302, 303 באזורי מגורים ב' ו- ג' יהיו לפחות 75% מן החניות הנדרשות עפ"י התקן – תת קרקעיות בצורה שתאפשר פיתוח שטחי הקרקע שמעליהן.

ב. במגרשים 304-306 באזור מגורים ג' יהיו לפחות 40% מן החניות הנדרשים ע"פ התקן תת קרקעיות בצורה שתאפשר גינון ו/או פתוח שטחי הקרקע שמעליהן.

ג. כל המגרשים יחויבו במספר מבנים נפרדים שלא יפחת מן המצויין בנספח הבנוי.

ד. כל השטחים מחוץ למתווה הבניינים פרט לצורכי גישה לרכב ולהולכי רגל יהיו מגוננים.

ה. מפלסי הכבישים הציבוריים ומפלסי הכניסה למבנים המצוינים בתכנית הבנוי מחייבים בסטיה של 100 ± ס"מ באישור מהנדס הועדה המקומית.

ו. חומרי גמר – חיפוי חיצוני של קירות המבנים יהיה באבן טובזה בהירה. גווני משקופי אלומיניום לחלונות / דלתות ומעקות

חיצוניים באישור מהנדס הוועדה המקומית.

ז. חובת קרוי כל הכניסות לדירות בגוונים המהווים חלק בלתי נפרד מן הבניה בעומק של 1.5 מ' לפחות וברוחב שלא יעלה על כפליים רוחב הפתח.

ח. לא יותרו דודי שמש גלויים על הגגות אלא מוסתרים בבניה, קולטי השמש יוצבו כך שרק חזיתם תהיה גלויה והדפנות הצדדים והאחוריים יוסתרו באמצעות בניה.

ט. גגות שטוחים יבוצעו בשכבה עליונה של אגרגט לבן או באמצעות יריעות ביטומניות הכוללות אגרגטים קטנים טבעיים ביריעות.

י. לא יינתן אישור לאכלוס הדירות טרם תחילת פיתוחם של השטחים הציבוריים הפתוחים וכן ללא חיבור הדירות למערכות מים ביוב פועלות.

יא. במידה וגובה עליית הגג עולה על הגובה כמפורט בסעיף א' לעיל או אם היא מותקנת תחת גג דו שיפועי הכולל גמלונים והמוגבה ממפלס תקרת הקומה אותה הוא מקרה, תחשב עליית הגג כקומה לכל דבר ושטחה, פרט לשטח האופקי של חלקיה הנמוכים מ – 1.8 מ', ייכלל במניין השטחים המותרים למטרה עיקרית.

7. <u>מסתורי כביסה</u> :

יבנו כחלק בלתי נפרד מחזית המבנה ומתואם חומרי גמר פרטי מסתורי הכביסה וחומר הגמר שלו יפורטו בהיתר הבניה.

8. <u>מסתורי צנרות</u> :

כל הצנרות וכבלי התשתיות החיצוניים, כולל תקשורת, יהיו מוסתרים ומשולבים בגמר החיצוני של המבנה.

9. <u>מסדים</u> :

כל חללי המסד יהיו סגורים למעט פתחים לחניה ומחסנים לא תותר קומת עמודים מפולשת מכל סוג שהוא.

10. <u>הוראות לעיצוב נופי</u> :

10.1 <u>שטחים ציבוריים</u> :

א. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצעו העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה באישור מהנדס העיר ובשימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה, לשמירה על רצף העיצוב. הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי הרגל, מדרכות ציבוריות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות וריהוט רחוב.

ב. ברצועות השצפ"ים יש לבצע מוקדי פעילות כך שיהיו נגישים, ישלבו בסביבתם הטופוגרפית ולא יחסמו מבטים לנוף, ברצועות אלו יש להקפיד על מהלכי מדרגות של לא יותר מ – 12 מדרגות בכל מקבץ, ולבצע לאורכן מעקי בטיחות.

יש לבצע אזור ישיבה ומנוחה כל 3-5 מהלכים.

10.2 <u>חניות וכבישים</u> :

א. בשטחי החניות שלאורך הכבישים ובמגרשים הפרטיים ישולבו מפרצים שישמשו לגינון ולנטיעות. מפרצים בין החניות יהיו ביחס של עץ בוגר לכל 5 מקומות חניה. העצים בוגרים בקוטר גזע של 5 ס"מ לפחות ובגובה 3 מ' העצים שימוקמו בשטחים הפנימיים יותר יהיו עצים חצי בוגרים.

ב. בכל החניות והמדרכות לאורך הרחובות יבוצעו העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה וזהים לאלו של השצפ"ים – לשמירה על רצף העיצוב (כולל ריהוט רחוב).

10.3 <u>מגרשי בניה</u> :

א. עבור כל מבנן תוגש לאישור מהנדס העיר, תכנית גינון ונטיעות עם רשימת צמחיה מפורטת ותכנית השקיה הכוללת פירוט אביזרי ההשקיה וראש המערכת. אישור התכנית יהווה תנאי למתן היתר בניה.

ב. תכנון פיתוח השטח במגרשים יכלול שילוב גינון ונטיעות עצים במדרכות שרוחבן עולה על 1.50 מ' העצים שיינטעו יהיו בוגרים בקוטר גזע של 5 ס"מ לפחות ובמרווח מינימלי של 10 מ' . כל מגיש בקשה להיתר בניה יחויב בנטיעת שלושה עצים בוגרים (בקוטר גזע של 5 ס"מ)

לפחות בתחום מגרשו. נטיעת העצים תהווה תנאי לקבלת טופס גמר בניה.

ג. בכל יחידת דיור לה מוצמד שטח קרקע יינטעו עצים בוגרים כנ"ל ובגובה 2.5 מ' לפחות בכמות של עץ אחד לכל 80 מ"ר גינה.

10.4 <u>מעקות גדרות ושערים</u> :

א. כל הקירות בגבולות המגרשים יהיו מצופים באבן בזלת.

ב. כל הגדרות בחזית הפונה לכביש, שאינם קירות אבן וכן כל שערי הכניסה למגרשים יהיו מפרופילי ברזל. לא תותר הקמת גדרות רשת או תייל. לגדרות בחזיתות אחרות ניתן להשתמש בסורג או פרופילי פלדה בלבד.

ג. כל הגדרות, המעקות הנמוכים ומעקות הבטיחות בשטחים הציבוריים השונים (לאורך כבישים, שצפ"ים רוחביים ושצ"פ ואדי) יהיו מפרופילי ברזל בלבד.

10.5 <u>הפרשי גבהים – קירות תומכים – מסלעות</u> :

א. הפרשי הגובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות מאבן בזלת, גודל האבן לא יקטן מ – 20 ס"מ. הבניה תהיה עם מישקים עמוקים ונפסקים לכל הכוונים (לפי פרט מאושר ע"י מהנדס העיר). ארונות סעף לחשמל ותקשורת, מוני מים וגז ישולבו בקירות אלה.

ב. לאורך כבישים יבנו הקירות כך, שתודגש אופקיות השפה עליונה (פני הקיר יהיו אופקים).

ג. גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדים הגובלים בשטחים ציבוריים לא יעלה על 4.00 מ' , אלא אם כן נקבע אחרת ע"י הועדה המקומית. באם קיים צורך בקירות גבוהים יותר הם ייעשו בצורה מדורגת והמרחק האופקי בין ראש/ קיר תחתון לקיר שמעליו יהיה לפחות 80 ס"מ נטו. יש לבצע שבירת רציפות הקיר גם במימד של אורך הקיר, ככל האפשר.

ד. גובה ממוצע של קירות תומכים בגבולות צדדיים בין שני מגרשים לא יעלה על 3.0 מ' תותר הקמת גדר בין מגרשים סמוכים. לגדר

יהיה מסדר בגובה 15 ס"מ לפחות מפני הקרקע הסופיים שלידה הגדר תהיה מפרופילי מתכת, רכיבי הברזל יהיו מגולוונים.

ה. לא תותר בנית מסלעות.

10.6 <u>שפך ועודפי קרקע</u> :

א. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס העיר.

ב. על כל מבקש היתר לחדש את הצמחיה הטבעית באזור המדרונות הסובבים למגרש, שנפגעו במשך תהליך הבניה. השיקום ייעשה לפי תכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס העיר.

ג. לא תותר כל עבודה אלה רק לאחר בנית קירות תומכי מילוי בגבול המגרש.

11. כביש דרך 348 (כביש 90).

11.1. טבלת הקלות מקווי בניין של דרך 348 (כביש 90).

מס' מגרש	הקלה מבוקשת מציר הדרך
101-116	ע"פ המצוין בתשריט או 22 מ'
306	ע"פ המצוין בתשריט או 22 מ'

11.2. השוליים המערביים של דרך 348 (כביש 90) יתוכננו לטובת טיילת ושביל אופניים, בהתאם למפורט בנספח מס' 3 (נספח תנועה לתב"ע).

12. <u>הנחיות לייצוב מבנים</u>:

א. נגר עילי:

יש חשיבות בטיפול בנגר העילי כדי להקטין חדירה של מים לקרקע. מי הגשמים ינוקזו בצורה מסודרת למערכת ניקוז שכונתי. מומלץ לתכנן הגנות של יריעות ומשטחי אספלט מסביב למבנה כך שהמים יהיו מנוקזים מיידית ולא יאספו בתחום המבנים.

בתוך חתך הסלע ניתן לפגוש בצורה אקראית נביעות מים שהן מים שעונים הכלואים בשכבות הסלע בד"כ המים פורצים החוצה תוך כדי חפירה. זיהוי של מים במהלך החפירות למגרשים והמבנים ידרוש פתרון של איסוף המים ע"י תעלות עם צינורות שרשורים וכו'. הפתרון יאושר ע"י מהנדס הביסוס וההידרולוג של הפרויקט.

יש לתכנן מערכות ניקוז תת-קרקעיות מורכבות מתעלות מלאות בחצץ וצינורות והתעלה עצמה תצופה באלמנט אוטם, (כגון: H.D.P.E). יש חשיבות רבה לתכנון מערכת זו ועליה להבטיח שליטה מלאה בזרימות בלתי מוסדרות.

ב. מים וביוב:

1. אין להעביר צינורות ביוב, מתחת למבנה (ראה דרישות תקן 940). כל קווי המים והביוב יהיו מרוחקים 3 מ' מבניינים.
2. כל קווי המים והביוב יונחו בתוך תעלות "מצופות" ב - H.D.P.E. (או שווה ערך).
3. הצינור השרשורי יהיה לכוון אזור נמוך לניקוז גרביטציוני.
4. עבודת הקבלנים תהיה תוך הקפדה מירבית למערכת הניקוז ההשקיה והאשפרה. מים זורמים יהיו בשליטה וינוקזו במהירות במשך כל תקופת ההקמה והעבודה וכו'.
5. מערכות הניקוז מאחורי קירות תומכים יתוכננו כך שמים יוזרמו גרביטציונית אל מחוץ לאתר.
6. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ג. עבודות עפר וביסוס:

1. בעונת הגשמים ידאג הקבלן לכך ששטחו יהיו מנוקז במהירות כדי שהמים לא יעמדו במגרש.
2. אין לבצע כל עבודות חפירה באזור זה ללא תכנון מפורט וחישוב יציבות ויש צורך בביצוע עבודות דיפון עם עוגנים וחיזוקם כנדרש לפי תכנון מפורט.
3. כל תכנון בכל קטע שהוא באתר מחייב ביצוע קידוחי ניסיון מפורטים עם ניתוח גיאולוגי והידרולוגי וחישובי יציבות מדרונות. התכנון המפורט ייעשה ע"פ ממצאי קידוחי ניסיון שדרושים בשטח, וכפוף להנחיות מהנדס גיאוטכני.
4. עבור חפירות בחורף, יידרש הקבלן להציג תוכנית עבודה לניקוז של האתר הכולל שיפועים לכיוון בורות ומשאבות לאיסוף המים.
5. חפירות ייעשו רק ע"פ תכניות המתכנן ובאישור יועץ הקרקע של הפרויקט. שיפועי החפירה הזמניים המותרים יהיו 1 אנכי ל - 2 אופקי וגובה החפירה המקסימלי הוא 6 מ'. כל 5-6 מ' גובה תתוכנן "ברמה".

6. שיפוע חפירה לטווח ארוך (קבוע) יהיה 1:4 (1 אנכי ל - 4 אופקי, אלא אם כן יאותרו שכבות סלע קשה בהם יאושר שיפוע חריף יותר) יש לצפות לעומקי בסוס גדולים מהמקובל ע"י כלונסאות. הכלונסאות יחדרו תמיד לסלע ו/או חוואר שמתחת לטלוס. אין להרשות חפירות לסיכון משטחים עליונים קיימים ו/או מבנים עליונים קיימים. כל תכנון ילווה בחישובי יציבות.

ב' 3.3 <u>תשתיות :</u>

1. <u>קווי ביוב ואספקת מים :</u>

1.1. <u>כללי</u>

לא יוצא היתר בניה לבניינים ללא המצאת תכנית תשתית וחיבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

1.2. <u>ביוב</u>

כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטאריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזי של העיריה. קווים ציבוריים למגרשים פרטיים יותקנו עד 1.0 מ' מגבול המגרש.

בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח המגרשים ובחיבורם למערכת הביוב העירונית.

הרשות המקומית רשאית להעביר קווי ביוב בתחומי כל חלקה לפי שיקולי תכנון. הקווים יהיו צמודים, במידת האפשר, לגבולות המגרשים, במרחק שלא יעלה על 1.0 מ' מהגבול.

1.3. <u>מים :</u>

מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים של הרשות המקומית. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים והסתעפויות בקוטר מתאים למבנים, בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

1.4. <u>הידרנטים :</u>

קבלת התחיבות של מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת שירותי

הכבאות ולשביעות רצונם- תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה

1.5. <u>ניקוז :</u>

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרות ע"י רשות הניקוז האזורית.

2. <u>אזור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</u> :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקבלת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי מושך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירייים 1.5. מ'

קו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' .

הערה :
במידה ובאשור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר. יש לפנות לחברת בחשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן :
מ – 3 מ' כבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ – 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ – 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3. <u>אשפה :</u>

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

3.3. גי הוראות כלליות :

1. <u>חלוקה</u> :

1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום .

2. <u>הפקעות</u> :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188 , 189 , 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. <u>רישום</u> :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שיאשר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

4. <u>תנאים לביצוע התכנית</u> :

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. <u>היטל השבחה</u> :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. <u>חניה:</u>

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. <u>עתיקות:</u>

1. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה)יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם ל הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
3. והיה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
4. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה, חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

8. <u>הוראות הג"א</u> :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. <u>כיבוי אש</u> :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

10. <u>סידורים לנכים</u> :

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 : מימוש התכנית :

4.1. שלבי ביצוע :
האזור הצפוני אשר מערכת הביוב המתוכננת קושרת למכון השאיבה בתחום תכנית תל-רקת, (תכנית ג / 10910) לא יאוכלס לפני הפעלת מכון זה.

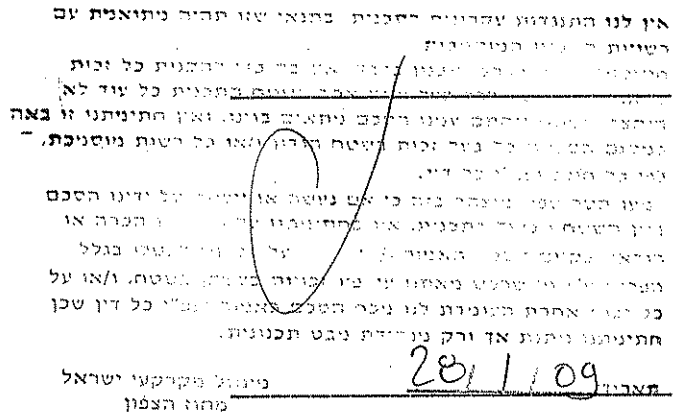
4.2. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 : <u>חתימות:</u>

בעל הקרקע _____

יזם התכנית



מגיש התכנית

עורך התכנית

א. כהן א. זילברברג-אדריכלים
טל. 02-5618991 פקס. 02-5618991
ת"א, 62999 18 זכרון יעקב
טל. 03-6918918 פקס. 03-6918918
מס' שותפות 54026919

תאריך : 03.11.08