רשות מקרקעי ישראל – מרחב צפון

משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה

מכרז מקוון

הכולל הגשת ערבות דיגיטלית

הזמנה לקבלת הצעות במכרז הרשמה והגרלה
לרכישת זכויות חכירה
ב-13 מגרשים (סה"כ 48 יחידות דיור)
לבניה צמודת קרקע בכסרא-סמיע
כסרא שכונת גן הסלעים המזרחי
לבני מקום חסרי דיור

היישוב:	כסרא-סמיע
הצעות לרכישת זכויות:	חכירה
ייעוד:	בנייה צמודת קרקע למגורים
מספר מגרשים:	**13**
מספר יחידות דיור:	48
לוח זמנים למכרז:	מועד אחרון להגשת הצעות: 09/02/2026

מכרז מספר צפ/413/2025

מכרז מספר צפ/413/2025

הזמנה לקבלת הצעות במכרז הרשמה והגרלה לרכישת זכויות חכירה
ב-13 מגרשים (סה"כ 48 יח"ד) לבנייה נמוכה בכסרא-סמיע
כסרא- שכונת גן הסלעים המזרחי

<u>תוכן סעיפי המכרז:</u>

<u>תוכן עניינים לחוברת :</u>

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

מכרז מספר צפ/413/2025

<u>נספחים:</u>

נספח א' – נוסח הסכם החכירה

נספח ב' – רשימת המגרשים ומחירי הקרקע (לא לתשלום).

נספח ב'1 – הוצאות פיתוח לתשלום לאזרחים.

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

נספח ג' – נוסח ערבות דיגיטלית לקיום ההצעה.

נספח ד' – הסכם תשתית בניה עצמית שייחתם עם חברת "יהל מהנדסים ייזום פרוייקטים בע"מ" .

נספח ה' – מכתבי קיזוז מהרשות המקומית ומתאגיד המים והביוב "מעיינות זיו".

נספח ו'1 – ו'6 – אישורי נכות.

נספח ז' – תצהירים

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

נספח ז'2 – נוסח תצהיר אי קבלת סבסוד.

נספח ז'3 – תצהיר לבעלי מוגבלויות.

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

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

נספח ז'6 – הצהרה לעניין ידועים בציבור.

נספח ח' – אישור חסר דירה

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

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

נספח י"א – נוסח אישור תושבות מהרשות המקומית.

נספח י"ב – נוסח תמצית רישום ממשרד הפנים.

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

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

נספח ט"ו – אישור רשות העתיקות

נספח ט"ז – תקנוני התוכניות.

נספח י"ח – תשריט המגרשים ומפות מדידה (מפורסמת באתר רמ"י תחת "מסמכי המכרז").

מכרז מספר צפ/413/2025

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 13 מגרשים לבנייה עצמית, סה"כ 48 יחידות דיור, למגורים בשכונת גן הסלעים המזרחי בישוב כסרא (להלן: **"מגרש" "או "מגרשים"**). רשימת המגרשים ומחיריהם מפורטים בנספח ב'.

טבלת פרטי המגרשים:

מס' מגרש	גוש	חלקה	יחידות דיור	יחידות אירוח	שטח במ"ר
1003	19200	56	4	2	645
1004	19200	56	4	2	651
1005	19200	56	4	2	651
1007	19200	56	4	2	681
1009	19200	56	4	3	778
1029	19200	56	2	------	438
1033	19200	56	2	------	432
1037	19200	56	4	2	695
1038	19200	56	4	2	685
1043	19200	56	4	2	551
1044	19200	56	4	2	672
1048	19200	56	4	2	623
1049	19200	56	4	2	637

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 לא יתקבל אישור חסר דירה שהונפק לצרכי מכרזים שאינם הרשמה והגרלה, ובכלל זה מחיר למשתכן, דיור במחיר מופחת, מחיר מטרה. יובהר כי מי שנרשם כמשפחה חסרת דיור צריך להמציא אישור חסר דירה על שם שני בני הזוג. ניתן להנפיק אישור חסר דירה על ידי אחת החברות המוסמכות מטעם המשרד בנוסח המצ"ב כנספח ח'. ידוע למציע כי ניתן להגיש בקשה לקבלת אישור חסר 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.**

מומלץ	מי שמשרת או ששרת בכוחות הביטחון, שרות מלא, אשר ברשותו המסמכים הבאים: • המלצת משרד הביטחון בתוקף (או אחד מהגופים המוגדרים כ"כוחות הביטחון" בסעיף זה). • אישור חסר דירה בהתאם לקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון בדבר היותו חסר דיור. • תצהיר חסר קרקע ביעוד למגורים מאומת על ידי עו"ד כמפורט בנספח ז'1. "כוחות הביטחון" - צבא הגנה לישראל, משטרת ישראל, משמר הגבול, משרד ראש הממשלה, שירות בתי הסוהר. "שירות מלא" - מי שמשרת או ששרת בכוחות הביטחון 24 חודשים לפחות, בכפוף להמלצת משרד הביטחון. מומלץ אשר קיבל המלצת משרד הביטחון (ומילא את שאר תנאי המכרז) יקבל קדימות בבחירת מגרש וירשם באוכלוסיית "מומלצי כוחות הביטחון" כאמור בסעיף 6.5 שלהלן. • ידוע למומלץ כי בקשות לקבלת המלצה ממשרד הביטחון ניתן להגיש עד שבועיים לפני מועד האחרון לסיום ההרשמה (ראה נספח יג'). • על המומלץ לפנות למשרד הבטחון במועד המתאים ולצרף להצעתו את המלצת משרד הביטחון. יובהר, האחריות לקבלת ההמלצה ממשרד הבטחון, חלה על המציע בלבד. • במידה והמומלץ נרשם עם בת זוגו, על בת הזוג לצרף להצעה תצהיר חתום המצורף כנספח ז'1 או לחילופין תצהיר אחד במשותף חתום ע"י שני בני הזוג. **ידוע למומלץ כי הזכויות שהוענקו לזוכה במכרז נוכח היותו מומלץ הינן חד פעמיות ולמגרש אחד בלבד.**
בן מיעוטים משרת כוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה	מי ששרת בכוחות הביטחון כלוחם או כתומך לחימה וראש אגף כוח אדם בצבא הגנה לישראל קבע כי הוא שוחרר מחמת פציעה שאירעה במהלך אימון או פעילות מבצעית, אשר ברשותו המסמכים הבאים: • אישור ראש אגף כוח אדם בצה"ל כי הוא שוחרר מחמת פציעה שאירעה במהלך אימון או פעילות מבצעית • תעודת זכאות בהתאם לקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון בדבר היותו חסר דיור • תצהיר חסר קרקע ביעוד למגורים מאומת על ידי עו"ד כמפורט בנספח ז'1. על החלטת ראש אגף כוח אדם כאמור ניתן לערער לפני ראש המטה הכללי בצבא הגנה לישראל.

	"כוחות הביטחון" - צבא הגנה לישראל, משטרת ישראל, משמר הגבול, משרד ראש הממשלה, שירות בתי הסוהר. משרת כוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה אשר נרשם עם בת זוגו, על בת הזוג לצרף להצעתם תצהיר חתום המצורף כנספח ז'1 או לחילופין תצהיר אחד במשותף חתום ע"י שני בני הזוג. מובהר בזאת כי משרת בכוחות הביטחון אשר שוחרר מחמת פציעה יהיה זכאי לסבסוד הוצאות פיתוח בלבד (כמו למומלץ). אישור זה אינו מזכה את המציע ביתר ההוראות התקפות ביחס למומלץ, כגון סדר קדימות, מספר מציעים למגרש. **הזכות לסבסוד בהוצאות הפיתוח שהוענקו לזוכה במכרז נוכח היותו משרת בכוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה הינה חד פעמית.**
חייל מילואים לוחם	חייל מילואים פעיל כהגדרתו לעיל, המשתייך למערך הלוחם למעלה מ-45 יום, כפי שיקבע ראש ענף תכנון כוח אדם מילואים באגף כוח האדם לפי פקודות הצבא. לצורך אישור זכאות זה על המציעים לצרף להצעתם :את המסמכים הבאים: 1. המסמכים הקבועים בחוברת המכרז להוכחת היותם חייל מילואים פעיל כהגדרתו לעיל. 2. אישור סיכום ימי שירות מילואים פעיל מזכה. דוגמא לאישור מצ"ב כנספח י'. על האישורים להיות בנוסח המצורף בלבד.
בן מקום	**בן מקום:** מי שהוא בן יותר מ - 18 ושמקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 16/09/2022) הינו בכסרא-סמיע ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום **מורחבת** ממשרד הפנים. **או** מי שהוא בן יותר מ - 18 ושמקום מגוריו הקבוע ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 16/09/2015), הינו בכסרא-סמיע ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום **מורחבת** של משרד הפנים. 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*

מכרז מספר צפ/413/2025

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 ו/או ז'4 לחוברת המכרז. **ידוע לאדם עם המוגבלות כי הזכות להנחות ולקדימות שהוענקו לזוכה במכרז נוכח היותו אדם עם מוגבלות הינה חד פעמית וליחידת דיור אחת בלבד.**

3. <u>המציע</u>

3.1. רשאים להגיש הצעה העומדים בתנאים המצטברים הבאים:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מספר יחידות	מינימום מציעים אזרחים	מינימום מציעים מומלצים	מקסימום מציעים אזרחים/מומלצים
2	2	1	2
4	2	2	4

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

3.7. מציע יכול להגיש הצעה אחת בלבד.

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

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

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

3.11. בהצעה משותפת (יותר ממציע אחד) תיעשה ההתקשרות עם כל יחידי המציע במשותף, והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית. במקרה של הפרה או אי-קיום תנאי המכרז ע"י אחד מהשותפים, מתבטלות מאליהן הצעות יתר השותפים ורמ"י רשאית לחלט את הערבות כפיצוי קבוע ומוסכם, בכפוף לתנאי המכרז (סעיף 13 להלן) ולהחכיר את המגרש לאחר.

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

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

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

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

4. <u>היבט תכנוני ופיזי</u>

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

4.1.1. על המגרשים נשוא המכרז חלות תכניות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 התקפות במועד פרסום המכרז, שהוראותיהן הינן חלק בלתי

נפרד ממכרז זה, לרבות תשריטי איחוד וחלוקה (ככל וישנם) בתשריט המצורף כנספח יח'. באם תהיה סתירה בין נתוני המכרז לבין נתוני התכנית לעניין זה תקבענה הוראות התכנית והזוכה לא יוכל להלין על הרשות בגין האמור.

- התכניות החלות (התקפות) הינן: ג/15109, ג/16883 (להלן "תכניות" או "תב"עות")
- ייעוד מגרשים מס' 1029 ו-1033 הינו מגורים א'
  ייעוד יתר המגרשים הינו מיוחד, מגורים א' מיוחד
- תקנוני התכניות מצ"ב כנספח טז' לחוברת המכרז.
- תשריטי המגרשים ומפות מדידה מצ"ב כנספח יח' לחוברת 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 בתכניות, אם בשל מגבלות התכניות, 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 התכניות 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 התכניות החלות על המגרשים על נספחיהן, נספחי הבינוי, תיק המידע ברשות המקומית, זכויות בניה, גבולות המגרשים, שטחים גובלים, קווי בנין, מיקום חדרי שנאים, התנאים להוצאת היתר בניה, וכל מידע תכנוני ו/או מידע משפטי ו/או מידע אחר הרלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מלוא התחייבויות המציע על פי מסמכי ותנאי המכרז. מובהר למציע כי אין במידע המוצג במסגרת המכרז משום מצג מחייב מצד הרשות. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות כמפורט לעיל, והוא לא

יבוא אל הרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין (לרבות טענת הסתמכות על המידע הנ"ל).

4.1.6. באשר לשטחים מחוץ לתחום שטח התוכנית המיועדים לתכנון עתידי, רמ"י אינה מתחייבת לתכנון כלשהו וכל תכנון ישקל עפ"י שקול דעתה של רמ"י ו/או רשויות התכנון, הן מבחינת מטרות התכנון והן מבחינת מועד התכנון. לזוכה לא תהיה כל תביעה או טענה כלפי רמ"י או מי מטעמה לגבי התכנון העתידי מטרותיו ומועדיו.

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

4.2. <u>מצב המקרקעין</u>

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

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

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

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

באחריות המציע לברר מה הם המטרדים ו/או המחוברים הקיימים במגרש. המציע מצהיר כי הוא מודע למצבו הנוכחי של המגרש וכי הוא רוכש את המגרש במצבו הנוכחי. הזוכים מצהירים ומאשרים בזאת, כי לא תהיינה להם תביעות ו/או טענות כלפי רמ"י בגין המטרדים ו/או המחוברים הקיימים במגרש.

4.2.5. המתחמים מוקצים במצבם התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). המציע מצהיר כי ראה את המתחם/מים ואת סביבתם ובדק אותם ואת מצבם מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, והנדסית על כל חלקיהם, ומצא את המתחם/ים מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה, והינו מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למגרשים למתחמים, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.
על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי רמ"י או כל גורם מפתח אחר לרבות הרשות המקומית או משרד הבינוי והשיכון או חברה מנהלת, יהיו רשאים על פי שיקול דעתם הבלעדי לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי בשטח המגרש טרם מסירתו לזוכה. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת בגין ביצוע עבודות כאמור במגרש טרם קבלתו.

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

4.2.7. היה והמגרשים נשוא מכרז זה הוכרזו ו/או יוכרזו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.7.9. ידוע למציע כי המגרשים הינם בתחום פוליגון עתיקות מוכרז כפר סמיע (3097/0) כמפורט במכתב רשות העתיקות נספח ט"ו.

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

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

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

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

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

5.1. אופן הגשת הצעה דיגיטלית (כללי)

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

5.1.2. במכרז זה תוגש ערבות דיגיטלית באמצעות המערכת המקוונת. הערבות תוגש למערכת המכרזים המקוונת באמצעות הזנת מספר הערבות אשר 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") 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 + מילואים" וכיוב'. על מציע הנרשם לקבוצה עם מספר אפיונים לצרף להצעה את האישורים הרלוונטיים לכל אחד מהאפיונים בקבוצה אליה נרשם.

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

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

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

5.1.15.7. ביטול או תיקון הצעה

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

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

5.1.15.10. מודגש כי כל הצעה אשר תוגש במכרז זה במערכת המכרזים המקוונת **באמצעות אותה ההזדהות במערך הדיגיטל הלאומי (באמצעות אותו המשתמש)**, תעדכן את קודמתה, כלומר **ההצעה הקודמת תחשב כבטלה ומבוטלת** וההצעה האחרונה שהוגשה על ידי אותו המשתמש היא ההצעה היחידה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים.

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

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

5.1.15.13. מציע אשר יהיה מעוניין לבטל את הצעתו לאחר שהוגשה, יוכל לעשות זאת באמצעות לחיצה על "בטל הצעה", ונדרש להגיש הביטול באמצעות אותה ההזדהות באתר מערך הדיגיטל הלאומי (אותו משתמש אשר הזדהה בעת הגשת ההצעה). יובהר – המציע

לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או מביטול הצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.

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

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

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

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

5.1.20. באחריות המציעים להתעדכן באתר האינטרנט של הרשות ובאזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז. למציע לא תעמוד כל טענה כלפי מסירת מסמכים באמצעות האזור האישי. הרשות לא מתחייבת לשלוח את המסמכים בכל אופן אחר וכל ההתקשרות לרבות חתימה על חוזים יכולה להתבצע באמצעות האזור האישי והמציע לא יבוא בכל טענה או דרישה כלפי הרשות בעניין זה.

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

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

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

מכרז מספר צפ/413/2025

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

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

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

5.2.2. הצעה תוגש בהתאם לכללי המכרז ותנאיו ותכלול, את ההצעה שהוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת ואשר אליה מצורף ,בין היתר, "טופס

אישור הצעה" חתום על ידי כלל המציעים. מודגש כי הצעה שתוגש ללא טופס אישור הצעה חתום כנדרש תפסל.

5.2.3. ההצעה תכלול את המפורט להלן:

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

5.2.3.2. ערבות דיגיטלית בהתאם למפורט בסעיף 11

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

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

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

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

5.2.4. המציע אינו רשאי לשנות בדרך כלשהי את טופס אישור ההצעה ו/או את מסמכי המכרז. כל שינוי בנוסח המקורי של טופס אישור ההצעה ו/או מסמכי המכרז, לרבות הוספה, מחיקה, השמטה, התניה או הסתייגות, עלול להביא לפסילת ההצעה.

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

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

5.2.7. 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.

5.2.8. 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.

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

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

5.2.10. קטין או חוסה –יוכל להשתתף בהגרלה רק אם הינו בעל מוגבלויות בהתאם לתנאים המפורטים במכרז. יובהר כי לעניין בעל מוגבלויות קטין או חוסה ההצעה תוגש על שמם, אך כל התצהירים שיצורפו להצעה יחתמו ע"י האפוטרופוס ויצוין על גבי התצהיר באופן מפורש כי התצהיר ניתן בשם הקטין 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 מעוניין לממש 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 14 לחוברת המכרז.

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

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

5.4. <u>הגשת הצעה באמצעות יפוי כח</u>

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

5.4.2. במקרה שהצעה מוגשת ע"י מספר מציעים יחד יוגש יפוי כח אחד אשר יחתם ע"י כל המציעים או מספר יפויי כח אשר בכל אחד יצוין כי מיופה הכח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ובשם מציעים אחרים ביחד ובערבות הדדית.

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

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

5.5.1. המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הינו בתאריך 09/02/2026 עד שעה 12:00 בצהרים (להלן: "מועד אחרון להגשת הצעות"). עד למועד זה על המציע לסיים את הליך הגשת ההצעה באמצעות המערכת המקוונת לרבות טופס אישור ההצעה חתום כנדרש, וכן מסמכים נוספים הנדרשים בהתאם לעניין, לרבות הערבות הבנקאית כנדרש.

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

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

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

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

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

6.1. כלל המציעים ימוינו 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 מסוימת 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 שהינם בני מקום חסרי דיור ומספר המגרשים שיוגרלו בכל אוכלוסיה</u>

6.4.1. בעלי מוגבלויות - מגרש אחד לבניית 2 יח"ד

6.4.2. חיילי מילואים פעילים לוחמים - מגרש אחד לבניית 2 יח"ד ו-11 מגרשים לבניית 4 יח"ד

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

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

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

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

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

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

טבלת סדר קדימות הקבוצות לאוכלוסיית בעלי מוגבלויות

מכרז מספר צפ/413/2025

קבוצה	מאפייני הקבוצה	פירוט
קבוצה 1	נכה צה"ל/נפגע פעולות איבה, נכות 100+ (מיוחדת), משפחה חסרת דיור	**פירוט לגבי קבוצות 1-2** ○ נכה צה"ל קשה במיוחד בדרגת נכות 100%+ (מיוחדת) על פי אישור ובחתימת אגף השיקום במשרד הביטחון בנוסח המצ"ב כנספח ו'1 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 כנספח ו'3 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 צהל/נפגע פעולות איבה, נכות קשה, משפחה חסרת דיור.	**פירוט לגבי קבוצות 3-4** • נכה צה"ל קשה על פי אישור אגף השיקום במשרד הביטחון בנוסח המצ"ב כנספח ו'2 לחוברת המכרז. • נפגעי פעולות איבה כמשמעו בחוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, תש"ל-1970, בדרגת נכות קשה, על פי אישור ובחתימת המוסד לביטוח לאומי בנוסח המצ"ב כנספח ו'4 לחוברת המכרז. • חסר דיור כהגדרתו לעיל, שצירף אישור חסר דירה בנוסח המצ"ב כנספח ח', ותצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים המצ"ב כנספח ז'1.
קבוצה 4	נכה צהל/נפגע פעולות איבה, נכות קשה, יחיד חסר דיור	
קבוצה 5	מוגבל בניידות לצמיתות, נכות 75% לפחות, משפחה חסרת דיור	**פירוט לגבי קבוצות 5-6** • נכה בדרגת נכות של 75% לפחות עקב מוגבלות בניידות לצמיתות, על פי אישור המוסד לביטוח לאומי ובחתימה בנוסח המצ"ב כנספח ו'5 לחוברת המכרז. • חסר דיור כהגדרתו לעיל, שצירף אישור חסר דירה בנוסח המצ"ב כנספח ח', ותצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים המצ"ב כנספח ז'1'.
קבוצה 6	מוגבל בניידות לצמיתות, נכות 75% לפחות, יחיד חסר דיור	

קבוצה 7	עיוור 100% לצמיתות, משפחה חסרת דיור	**פירוט לגבי קבוצות 7-8:** • נכה עיוור בדרגת נכות רפואית לצמיתות של 100% עפ"י אישור משרד הרווחה ובחתימתו ובצירוף צילום "תעודת עיוור/לקוי ראיה" בנוסח המצורף כנספח ו'6 לחוברת המכרז. • חסר דיור כהגדרתו לעיל, שצירף אישור חסר דירה בנוסח המצ"ב כנספח ח', ותצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים המצ"ב כנספח ז'1'.
קבוצה 8	עיוור 100% לצמיתות, יחיד חסר דיור	
קבוצה 9	קטין מוגבל בניידות לצמיתות 75% לפחות או קטין עיוור 100% לצמיתות	**פירוט לגבי קבוצה 9** • להצעה עבור נכה קטין יצורף תצהיר אפוטרופוס נכה קטין בנוסח המצורף כנספח ז'4 לחוברת המכרז. • צו מינוי אפוטרופסות ואישור לחתימה על הסכם חכירה מביהמ"ש יומצאו תוך 6 חודשים מיום אישור ועדת המכרזים. • בעל מוגבלויות קטין לא תחול עליו הגבלת גיל הקבועה בחוברת המכרז. בתנאי שהסכם חכירה עם נכה קטין ייחתם ע"י אפוטרופוסיו בשמו לאחר קבלת אישור בית המשפט. במקרה זה ימולאו כל תנאי המכרז, לרבות התשלום בגין הקרקע וכל תשלום אחר הנדרש ע"י המכרז, היה ולא יומצא לרמ"י אישור בית המשפט המוסמך תוך 6 חודשים מיום אישור ועדת המכרזים, תבוטל הזכייה ויוחזרו הכספים, למעט הפקדון שרמ"י רשאית לחלט בכפוף לסעיף 13 לתנאי המכרז.

אם יוותרו מגרשים מאוכלוסייה זו הם יוגרלו באוכלוסיית "חיילי מילואים פעילים לוחמים."

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.

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

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

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

טבלת סדר קדימות הקבוצות לאוכלוסיית חיילי מילואים פעילים לוחמים

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

		• חסר דיור כהגדרתו לעיל, שצירף אישור חסר דירה בנוסח המצ"ב כנספח ח', ותצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים המצ"ב כנספח ז'1.' • בן מקום, כהגדרתו לעיל אשר צירף להצעתו אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים. דוגמא לאישור תושבות מצ"ב כנספח יא', דוגמא לתמצית רישום מצ"ב כנספח יב.' יובהר, כי אם רק אחד מבני הזוג עונה על הגדרת בן מקום, הרי שבן הזוג שאינו בן מקום לא יוכל להגיש הצעה בלי בן/בת הזוג שעונה על הגדרת בן מקום .

אם יוותרו מגרשים מאוכלוסייה זו הם יוגרלו באוכלוסייה "_חיילי מילואים פעילים".

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

- 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 2-1:** • חייל מילואים פעיל כהגדרתו לעיל, אשר המציא תצהיר חיילי מילואים ואישור משרת מילואים פעיל בהתאם לחלופות בהגדרת חייל מילואים פעיל. • חסר דיור כהגדרתו לעיל, שצירף אישור חסר דירה
קבוצה 2	חייל מילואים פעיל, יחיד חסר דיור	

		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 מומלצי כוחות הביטחון

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

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

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

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

טבלת סדר קדימות הקבוצות לאוכלוסיית מומלצי כוחות הביטחון		
קבוצה	**מאפייני הקבוצה**	**פירוט**
קבוצה 1	מומלץ, משפחה חסרת דיור	**פירוט לגבי קבוצות 2-1:** • מומלץ כהגדרתו לעיל אשר צירף להצעתו את המלצת משרד הביטחון בתוקף (או אחד מהגופים המוגדרים כ"כוחות הביטחון"). • יובהר כי במגרשים שבהם ניתן לבנות יותר מיחידת דיור אחת, תינתן קדימות למספר מומלצים שירשמו במשותף. קרי, ככל שמספר המומלצים שנרשמו במשותף יהא גבוה יותר (עד למספר יחידות הדיור במגרש) תינתן עדיפות בהגרלה לאותה הצעה (וזאת אף אם ההצעה הוגשה על ידי מספר גבוה
קבוצה 2	מומלץ, יחיד חסר דיור	

		יותר של מציעים שאינם מומלצים). • <u>חסר דיור כהגדרתו לעיל, שצירף אישור חסר דירה בנוסח המצ"ב כנספח ח,</u> ותצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים המצ"ב כנספח ז'1'.

אם יוותרו מגרשים מאוכלוסייה זו הם יוגרלו באוכלוסיית בני מקום חסרי דיור (כלל הציבור)

6.5.5. אוכלוסיית בני מקום חסרי דיור (כלל הציבור) -

מציע אשר לא נמנה על אחת מהאוכלוסיות המפורטות לעיל.

יודגש כי לא יוקצו מגרשים לאוכלוסיית בני מקום חסרי דיור (כלל הציבור)- ומציעים שיירשמו לאוכלוסייה זו יגרילו מגרש ככל שיוותרו מגרשים מאוכלוסיות "מומלצי כוחות הבטחון"

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

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

		בקרקע המיועדת למגורים המצ"ב כנספח ז'1'.

6.5.6. אם יוותרו מגרשים מאוכלוסיית בני מקום חסרי דיור (כלל הציבור)- **ישווקו מחדש בהתאם לנהלי רמ"י.**

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

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

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

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

6.7. במקרה של יתרות מגרשים תפעל הרשות כדלהלן:

:

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

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

6.7.3. ככל שיוותרו מגרשים מאוכלוסיית חייל מילואים פעיל לוחם – יועברו מגרשים אלו למגרשים שיוגרלו באוכלוסיית חייל מילואים פעיל

6.7.4. ככל שיוותרו מגרשים מאוכלוסיית חיילי מילואים פעילים – יועברו מגרשים אלו למגרשים שיוגרלו באוכלוסיית מומלצי כוחות הבטחון כמפורט בסעיף 6.4

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

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

7. <u>הגרלה ואופן בחירת המגרשים:</u>

7.1. ההגרלה

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

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

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

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

7.2. הודעות ועדכונים לאחר המועד האחרון להגשת הצעות

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

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

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

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

7.3. ערעור על פסילה או שינוי סיווג

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

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

7.4. אופן בחירת המגרשים

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

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

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

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

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

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

7.5. בחירת מגרש בשם אחר

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

יחד עם זאת, מי שנבצר ממנו להופיע אישית, יוכל ליפות כוחו של אדם אחר להופיע ולבחור בשמו מגרש, בתנאי שמיופה הכוח ימסור לנציגי הרשות הרלוונטיים את ייפוי הכוח לפני הבחירה. ייפוי כח כאמור יוגש במקור או בהעתק מאושר ע"י עו"ד. אם מיופה הכח אינו עו"ד ייפוי הכוח יהיה חתום ומאושר ע"י נוטריון (ייפוי כח נוטריוני), וכנגד הצגת תעודה מזהה נושאת תמונה בלבד (תעודת זהות, רישיון נהיגה או דרכון ישראלי תקף).

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

במקרה שהצעה מוגשת ע"י מספר מציעים יחד יוגש ייפוי כח אחד אשר יחתם ע"י כל המציעים או מספר ייפויי 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 בבחירת מגרשים יירשם שמו של מייפה הכוח. כמו כן, הזכייה בהגרלה והסכם החכירה הינם על שם מייפה הכוח ולא על שם מיופה כוחו.

7.6. ממתינים

בנוסף לאמור לעיל, רשאית הרשות לזמן למועד שנקבע לבחירת המגרשים, מציעים נוספים מהאוכלוסיות השונות בהתאם לסדר הקדימות, אשר יהוו רשימת המתנה למכרז זה בלבד (להלן: "**הממתינים**"). זאת מתוך הנחה שחלק מהזוכים יוותרו על זכייתם. מספר המציעים

הנוספים שיוזמנו יהיה על פי שיקול דעתה הבלעדי של רמ"י. בכל מקרה, לאחר שיסתיימו ימי הבחירה נשוא מכרז זה, יסתיים הליך הבחירה, גם אם יוותרו מגרשים שלא נבחרו.

הממתינים יזומנו ליום בחירת המגרשים. בהזמנה כאמור, יצוין מקום ותאריך לבחירת מגרש.

ככל וייוותרו מגרשים אשר לא נבחרו ע"י הזוכים בהתאם לקטגוריה בה זכו, יוכלו לבחור הממתינים את המגרשים שנותרו, בהתאם לקבוצה אליה נרשמו ובהתאם לסדר הקדימות בה עלו בגורל.

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

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

7.7. הוראות נוספות

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

המסמכים הרלוונטיים יכולים להימסר בסמוך לבחירת המגרשים, באמצעות דואר רשום או באמצעות האזור האישי של המציעים או בדוא"ל. באחריות המציעים להתעדכן באזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז.

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

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

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

8. <u>חתימה על הסכם חכירה, הסדרת התחייבות מול "עבור משרד הבינוי והשיכון (להלן: "הגורם המפתח") ותשלומים:</u>

8.1. חתימה על הסכם חכירה

8.1.1. במעמד בחירת המגרש יקבל הזוכה הודעה בכתב מרמ"י על זכייתו במגרש שבחר. הזכייה במגרש הינה אחד התנאים לקבלת המגרש ואין היא, כשלעצמה, מקנה לזוכה את הזכויות במגרש. רק לאחר קיומם במועד של כל התנאים המפורטים בתנאי המכרז, ובכללם תשלום מלוא התמורה בגין הקרקע ותשלום

סה"כ הוצאות הפיתוח, יהיה הזוכה בהגרלה זכאי לקבל את המגרש ולחתום על הסכם החכירה בנוסח המצורף כנספח א' כאמור להלן.

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

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

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

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

8.2. מחירי הקרקע ותנאי החכירה

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

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

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

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

8.3. תנאי תשלום בגין הקרקע לרמ"י

מימוש הערבות והשלמת התמורה, בתוספת מע"מ.

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

8.3.2. במידה וסכום הערבות שמומשה על ידי הרשות קטן מסכום התמורה, בתוספת מע"מ, יידרש הזוכה להשלים את יתרת התמורה, בתוספת מע"מ, וזאת תוך 90 יום מיום אישור העסקה.

8.3.3. ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 יום מיום אישור העסקה את התשלום בגין התמורה עבור הקרקע והוצאות הפיתוח, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את הערבות, וזאת בכפוף לסעיף 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 14 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– IBANשמספרו IL190990011317030084826 (נתוני IBAN מצוינים גם ע"ג השובר).

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

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

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

8.5. תשלום הוצאות פיתוח:

8.5.1. עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות מבוצעות על ידי * (" יהל מהנדסים ייזום פרוייקטים בע"מ" עבור המשרד (להלן: "הגורם המפתח"). 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. עבודות תשתיות מים וביוב מבוצעות ע"י תאגיד המים והביוב "מעיינות זיו" המציע מצהיר ומתחייב כי לא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות כלפי רמ"י בכל הכרוך בטיב העבודות או לוחות הזמנים.

מכתב קיזוז מהתאגיד ומהמועצה מצורפים כנספח ה' לחוברת המכרז.

8.5.3. בנוסף לתשלום לרמ"י בגין התמורה עבור הקרקע, על הזוכה במכרז לשלם למשרד הבינוי והשיכון (להלן: "**המשרד**") תוך 90 יום מיום אישור העסקה, הוצאות פיתוח עבור פיתוח כללי שבוצע ו/או יבוצע על ידי הגורם המפתח ותשלום

בגין הוצאות פיתוח נוספות (להלן: "**סה"כ תשלום למשרד**") כמפורט בנספח ב'1'..

8.5.4. להלן פירוט הסכומים:

8.5.4.1. הסכום הנקוב בעמודה 1 בנספח עלויות הפיתוח (נספח ב'1) מהווה חיובים שונים כמפורט להלן : *.

8.5.4.1.1. תשתיות צמודות טרם ביצוע בפועל

8.5.4.1.2. תשתיות על (ככל שישנן) טרם ביצוע בפועל

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

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

8.5.4.2.1. תשתיות צמודות ביצוע בפועל

8.5.4.2.2. תשתיות על (ככל שישנן) ביצוע בפועל

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

8.5.4.3. הסכום הנקוב בעמודות 4 ו- 6 בטבלת הוצאות הפיתוח (נספח ב'1), מהווה חיובים בגין הוצאות פיתוח נוספות (בהתאם לפרקי משנה 3.3 ו- 3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל).

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

8.5.4.4. סה"כ תשלום למשרד צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש **07/2025** (להלן: "**המדד הבסיסי**") וישולם ע"י הזוכה בצרוף הפרשי הצמדה מהמדד הבסיסי ועד המדד האחרון שיהיה ידוע במועד אישור העסקה. .

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

8.5.4.6. 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 הזוכה ובגינו יקבל טופס עסקת אקראי.

8.5.4.7. 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 66.42%

8.5.4.8. הזוכה לא יוסיף מע"מ בגין הוצאות פיתוח תשתיות צמודות, 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.

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

8.5.5. 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.

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

8.5.7. סכומי ומועדי התשלום עבור הקרקע ועבור סה"כ תשלום רמשרד 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.

8.5.8. 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.

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

8.6. הסדרת התחייבות כלפי הגורם המפתח:

8.6.1. הזוכה יפקיד ערבות בנקאית לאי גרימת נזקים ויחתום על הסכם התשתיות בהסכם המצורף כנספח ד' עם הגורם המפתח תוך 90 יום מיום בחירת המגרש, בהתאם למפורט בהסכם התשתיות. על הזוכה במכרז לגשת למשרדי הגורם המפתח, שכתובתו : "יהל מהנדסים – ייזום פרויקטים בע"מ" – רח' יגאל אלון 94, תל אביב.. טלפון : 03-6251222 (איש קשר : אורי טוכמן,) ובתאום מראש, ולהסדיר את כל ההתחייבויות החלות על הזוכה במכרז כלפי הגורם המפתח, לרבות הפקדת ערבות וחתימה על הסכם התשתיות.

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

8.6.3. הסכם התשתיות אשר ייחתם על ידי הזוכה במכרז, ייחתם על ידי הגורם המפתח ויימסר לזוכה רק לאחר שהזוכה במכרז הסדיר את התחייבויותיו כלפי הגורם המפתח, ובכללן הפקיד ערבות לאי גרימת נזקים, שילם את סה"כ הוצאות הפיתוח למשרד הבינוי והשיכון, 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.

8.6.4. 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 משרד הבינוי והשיכון ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה.

8.6.5. 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.

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

סבסוד הוצאות פיתוח

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

8.6.8. במגרשים לבניית 4 יח"ד , עלויות הפיתוח לתשלום לאחר סבסוד ל-4 אזרחים שנרשמו במשותף מפורטות בנספח ב'1 בעמודה " סה"כ לגבייה (עמודות 1-7) ".

במגרשים לבניית 2 יח"ד , עלויות הפיתוח לתשלום לאחר סבסוד ל-2 אזרחים שנרשמו במשותף מפורטות בנספח ב'1 בעמודה "סה"כ לגבייה (עמודות 1-7)".

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

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

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

8.6.11. "מומלץ" או "משרת כוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה" יקבלו סבסוד נוסף בהוצאות פיתוח, בשיעור של 90% מסה"כ החיוב בגין פיתוח מסובסד ולא יותר מ- 400,000₪ ליח"ד ובכל מקרה עלויות הפיתוח המינימליות שישלם הזוכה (אחרי הפחתת הסבסוד), לא יפחת מסך של 40,000 ₪ ליחידת דיור.
במגרשים לבניית 4 יח"ד עלויות הפיתוח לתשלום לאחר סבסוד ל-4 מציעים שעונים להגדרת מומלץ" " או "משרת כוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה" מפורטות בנספח ב'2 בעמודה " סה"כ לגבייה (עמודות 7-1) ."
במגרשים לבניית 2 יח"ד עלויות הפיתוח לתשלום לאחר סבסוד ל-2 מציעים שעונים להגדרת מומלץ" " או "משרת כוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה" מפורטות בנספח ב'2 בעמודה " סה"כ לגבייה (עמודות 7-1) ."
הסכומים הינם לאחר סבסוד וכוללים : חיוב פיתוח כולל מסחר ותעשייה ו/או תשלומים לגורמי חוץ בתחום המגרשים, חיובי ישן מול חדש ומוסדות ציבור.

8.6.12. במגרשים לבניית 4 יח"ד , מציעים מומלצים או משרת כוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה אשר מעוניינים להגיש הצעה לפי מס' מציעים נמוך יותר מ-4 יבררו את גובה הוצאות הפיתוח לתשלום מול משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה, בתיאום טלפוני מראש עם גב' רונית ספיר בטלפון 04-8630682 בשעות מענה טלפוני בימים א'-ה' בין השעות 10:00-14:00 העלויות לתשלום יחולו על הנרשמים במשותף למגרש.

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

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

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

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

8.7. החזר הוצאות הפיתוח לזוכה בעקבות ביטול עסקה:

8.7.1. אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי הרשות, אזי ישיב המשרד לזוכה את הוצאות הפיתוח הכללי והוצאות פיתוח נוספות (להלן: "סה"כ תשלום למשרד") ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש/ים ישווק/ו מחדש והמשרד יגבה את סה"כ תשלום למשרד מהזוכה החדש או בתום 24 חודשים מיום קבלת הודעת ביטול הזכייה מרמ"י המוקדם מבניהם.

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

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

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

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

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

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

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

8.9. <u>הנחות אזור</u>

8.9.1. במכרז זה כלולה הנחת אזור כדלקמן:

- **אזור קו עימות** - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים**.**

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 במקומה, 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 במקומה. 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.

בנוסף לאמור לעיל, יובהר כי במכרזים בהן ניתן סבסוד פיתוח באזורי עדיפות לאומית או סבסוד פיתוח למציעים בעלי מאפיינים מיוחדים, העברת זכויות לפני חלוף 5 שנים מסיום הבנייה תחוייב בהחזרת סבסוד הוצאות פיתוח לגורם המפתח. כאשר הגורם שהעניק את

הסבסוד הוא משרד הבינוי והשיכון, יידרש אישורו כתנאי לביצוע העברת הזכויות. תנאי זה לא יחול במקרים של העברת זכויות לבעל אותם המאפיינים המיוחדים אשר זיכו את המוכר בקבלת הסבסוד, כאמור בחוברת המכרז, מלכתחילה .

9.4. איסור תיאום הצעות

המציע מתחייב להימנע מכל **פעולה** שיש בה כדי לחשוף את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת ההצעה. הצעה שנעשתה בניגוד לאמור בסעיף זה, תיפסל, והרשות רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה, בכפוף 14 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 מבוצעות על ידי חברה מנהלת "יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ" עבור משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"). בתנאים המיוחדים לקבלת היתר על פי תכניות ג/16883 ו- ג/15109, מופיעים תנאים מיוחדים.
תנאים אלו באחריות חברה המנהלת ויבוצעו בהתאם להתקדמות עבודות הפיתוח שבאחריותה.
יובהר למען הסר ספק, כי באחריות הזוכה לברר את טיב התנאים המיוחדים לקבלת היתר ומשמעותם לקיים את התנאים לקבלת היתר בגין המגרש הספציפי שבו יזכה.

10.4. ידוע למציע כי המגרשים נמצאים בחלקה 56 בגוש 19200 שהינה בבעלות משותפת של מדינה ופרטיים. החלקים שנמסרו לפרטיים במסגרת פס"ד הוגדרו בתשריט אך אין הסכם שיתוף של הבעלים. הזוכה מצהיר כי הוא מודע למצב המגרשים וכי ברורות לו המשמעויות של מצב דברים זה ומתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או תלונה כלפי רמ"י בעניין זה.

10.5. 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 09/02/2027.

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

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

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

11.1.8. בטבלה שלהלן מפורטים הנתונים הנדרשים ביחס להנפקת ערבויות:

הליך	תת הליך	מגרש	סכום בש"ח	תוקף
20022025000000041377	1	ללא ציון מספר מגרש	5,000	09/02/2027

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. <u>תנאים להתקשרות עם הזוכה</u>

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

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

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

12.2. הזוכה הסדיר את כל התחייבויותיו כלפי הגורם המפתח במועד, לרבות המצאת הסכם תשתיות חתום והמצאת ערבויות. על הזוכה להמציא לרשות אישור מהגורם המפתח על הסדרת התחייבויותיו כאמור (ככל ונידרש על פי תנאי מכרז זה חתימה על הסכם לביצוע תשתיות). 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

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

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

הסכם חכירה

מהוון

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

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

מצד אחד;

לבין

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

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

מצד שני;

מבוא

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

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

ה ו א י ל **ומדינת ישראל/רשות הפיתוח/הקרן הקיימת לישראל** היא הבעלים של המקרקעין המפורטים להלן במבוא זה (להלן - "המוחכר");

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

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

המקום:_____

השטח: _____ מ"ר בערך

גוש _____: _____

חלקות:

_____ -_____) _____)

_____ 'לפי תוכנית מפורטת מס

מגרש(ים):

_____ חלק _____

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

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

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

"מטרת ההקצאה": _____ .

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

סה"כ מספר יחידות דיור: _____

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

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

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

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

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

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

"חיובים/זיכויים נוספים בהסכם":

_____ בסך_____ ש"ח ליום_____ _____

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

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

"הייעוד":

_____:לפי תוכנית

_____:מגרש _____ :הייעוד.

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר מ _____.

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

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

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

<u>הצהרות והתחייבויות החוכר</u>

1. התמורה

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

(ב) כן ישלם החוכר למחכירה את "החיובים הנוספים", כהגדרתם במבוא זה, אם פורטו תשלומים כנ"ל.

(ג) החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת ההסכם אישור על הפקדתם לזכות המחכירה של הסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל.

2. החוכר מתחייב כי עד לרישום זכויות ע"ש צדדים שלישיים שיבנה עבורם, במידה ויבנה, מבנים או דירות על המוחכר (להלן: "רוכשי היחידות") בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הוא האחראי הבלעדי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.

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

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

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

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

6. במידה והמוחכר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (_____) את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, וכן לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד זה.

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

החוכר מתחייב כי לאחר רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, החוכר ירשום את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בהסכם זה.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. הפרה יסודית

בנוסף לאמור בסעיף 19 לתנאי החכירה, הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיפים 2, 5, 6, 7, 8 למבוא זה, תחשב להפרה יסודית של הסכם זה ומבלי לגרוע מהאמור בתנאי החכירה רשאית המחכירה לבטל הסכם זה בשל הפרה כאמור.

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

11. אי-התאמה ופינוי מחזיקים

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

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים אשר נמצאו במגרש עד מועד אישור העסקה:

(1) לא יחולו על המחכירה חובת פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא

(2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי של ההסכם על-ידי החוכר ובפרט על חובתו לעמוד בלוח הזמנים שבהסכם זה

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

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

(א) כל תשלום שהחוכר חייב למחכירה עפ״י הסכם זה ואשר לא ישולם על ידו במועדו ישא הפרשי הצמדה ו/או ריבית שיחושבו עד ליום התשלום בפועל ויהיו בשעורים אשר יהיו מקובלים במחכירה בעת התשלום לגבי פיגורים בתשלום, זאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של המחכירה לפי ההסכם או על-פי כל דין.

(ב) כל תשלום שישולם על-ידי החוכר ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי ההצמדה ולבסוף הקרן.

13. תשלום הוצאות פיתוח

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

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

14.

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

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

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

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

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

16. תנאים מיוחדים:

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

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

_____

_____

_____

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

החוכר מתחייב להמנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, המחכיר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו על פי דין, לבטל הסכם זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המחכיר במקרה כזה.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר:

שם: _____ מספר זהות: _____ חתימה: _____

המחכירה:

_____

_____

_____

_____

המאשר:

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

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

נספח ב'

רשימת מגרשים ומחירי הקרקע (לא לתשלום).

רשות מקרקעי ישראל

תאריך: 17.11.2025

מספר חוזה: 103000724

רשימת מגרשים לבנייה עצמית כסרא גן הסלעים כסרא-סמיע

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 26.10.2025												
1	15109/ג	1003	800026131	645	4	196,600	-	-	-	-	-	-
					1	49,150	-	-	-	-	-	-
2	15109/ג	1004	800026133	651	4	198,400	-	-	-	-	-	-
					1	49,600	-	-	-	-	-	-
3	15109/ג	1005	800026137	651	4	198,400	-	-	-	-	-	-
					1	49,600	-	-	-	-	-	-
4	15109/ג	1007	800026140	681	4	207,100	-	-	-	-	-	-
					1	51,775	-	-	-	-	-	-
5	15109/ג	1009	800026129	777	4	234,900	-	-	-	-	-	-

רשות מקרקעי ישראל | www.land.gov.il | רמ"י - שלי | מוקד טלפוני: 03-9533333 ,*5575

00010001

תאריך: 17.11.2025

מספר חוזה: 103000724

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 26.10.2025												
					1	58,725	-	-	-	-	-	-
6	15109/ג	1029	800026141	438	2	96,800	-	-	-	-	-	-
					1	48,400	-	-	-	-	-	-
7	15109/ג	1033	800026138	432	2	95,500	-	-	-	-	-	-
					1	47,750	-	-	-	-	-	-
8	15109/ג	1037	800026139	695	4	211,100	-	-	-	-	-	-
					1	52,775	-	-	-	-	-	-
9	15109/ג	1038	800026132	684	4	208,000	-	-	-	-	-	-
					1	52,000	-	-	-	-	-	-
10	15109/ג	1043	800026134	551	4	169,400	-	-	-	-	-	-
					1	42,350	-	-	-	-	-	-
11	15109/ג	1044	800026130	672	4	204,500	-	-	-	-	-	-
					1	51,125	-	-	-	-	-	-
12	15109/ג	1048	800026135	623	4	190,300	-	-	-	-	-	-
					1	47,575	-	-	-	-	-	-

תאריך: 17.11.2025

מספר חוזה: 103000724

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 26.10.2025												
13	ג/15109	1049	800026136	637	4	194,300	-	-	-	-	-	-
					1	48,575	-	-	-	-	-	-

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

מכרז מספר צפ/413/2025

נספח ב'1
הוצאות פיתוח לתשלום לאזרחים

17.09.2025

לכבוד

לוי לידור בונן

מנהל אגף בכיר שיווק

אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

מספר מתחם	יח"ד	מגרשים	חיוב פיתוח בגין מגורים	סה"כ חיוב מגורים לאחר סבסוד	חיוב פיתוח כולל מסחר ותעשייה ו/או תשלומים לגורמי חוץ בתחום המגרשים	עמודות 1+2 סה"כ הוצאות פיתוח	עמודה 1 סה"כ הוצאות פיתוח כנגד קבלה	עמודה 2 סה"כ הוצאות פיתוח כנגד טופס עסקת אקראי	**עמודה 3** סכום מע"מ נוסף בגין הוצאות פיתוח כנגד טופס עסקת אקראי	עמודה 4 מוסדות ציבור	**עמודה 5** סכום מע"מ בגין מוסד"צ לרשות המיסים	עמודה 6 ישן מול חדש	**עמודה 7** סכום מע"מ בגין ישן מול חדש לרשות המיסים	**עמודות 1-7** סה"כ לגביה
50851	4	מגרש 1003	980,699	490,349	191,603	681,952	228,999	452,953	81,531	170,100	30,618	37,685	6,783	1,008,669
50852	4	מגרש 1004	990,032	495,016	193,427	688,443	231,179	457,264	82,307	170,100	30,618	37,685	6,783	1,015,936
50853	4	מגרש 1005	990,032	495,016	193,427	688,443	231,179	457,264	82,307	170,100	30,618	37,685	6,783	1,015,936
50855	4	מגרש 1007	1,035,646	517,823	202,339	720,162	241,830	478,332	86,100	170,100	30,618	37,685	6,783	1,051,448
50857	4	מגרש 1009	1,183,026	591,513	231,133	822,646	276,245	546,401	98,352	170,100	30,618	37,685	6,783	1,166,184
50877	2	מגרש 1029	574,115	287,057	112,167	399,224	134,059	265,165	47,730	62,476	11,246	15,702	2,826	539,204
50881	2	מגרש 1033	612,067	317,636	64,650	382,286	128,372	253,914	45,705	62,476	11,246	15,702	2,826	520,241
50885	4	מגרש 1037	1,054,992	527,496	206,118	733,614	246,348	487,266	87,708	170,100	30,618	37,685	6,783	1,066,508
50886	4	מגרש 1038	1,041,518	520,759	203,486	724,245	243,201	481,044	86,588	170,100	30,618	37,685	6,783	1,056,019
50891	4	מגרש 1043	837,986	357,986	163,721	521,707	175,189	346,518	62,373	170,100	30,618	37,685	6,783	829,266
50892	4	מגרש 1044	1,023,378	511,689	199,942	711,631	238,966	472,665	85,080	170,100	30,618	37,685	6,783	1,041,897
50896	4	מגרש 1048	948,560	468,560	185,324	653,884	219,574	434,310	78,176	170,100	30,618	37,685	6,783	977,246
50897	4	מגרש 1049	968,431	484,216	189,207	673,423	226,135	447,288	80,512	170,100	30,618	37,685	6,783	999,121
סה"כ:	48	13	12,240,482	6,065,116	2,336,544	8,401,660	2,821,277	5,580,383	1,004,469	1,996,052	359,289	445,939	80,269	12,287,678

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

לכבוד

לוי לידור בונן

מנהל אגף בכיר שיווק

נספח חיובי מע"מ הוצאות פיתוח לכוחות ביטחון לחוברת מכרז

מחוז: **2** חיפה עירוני

ישוב: **1296** כסרא-סמיע

אתר: **8** גן הסלעים המזרחי

עדיפות לאומית: **א1**

מס' מנה: **41**

מס' מנה פנימי: **20295**

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

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

אחוז ביצוע משוקלל: 66.42%

						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
50851	4	מגרש 1003	980,699	160,000	191,603	351,603	118,068	233,535	42,036	170,100	30,618	37,685	6,783	638,825
50852	4	מגרש 1004	990,032	160,000	193,427	353,427	118,681	234,746	42,254	170,100	30,618	37,685	6,783	640,867
50853	4	מגרש 1005	990,032	160,000	193,427	353,427	118,681	234,746	42,254	170,100	30,618	37,685	6,783	640,867
50855	4	מגרש 1007	1,035,646	160,000	202,339	362,339	121,673	240,665	43,320	170,100	30,618	37,685	6,783	650,845
50857	4	מגרש 1009	1,183,026	160,000	231,133	391,133	131,342	259,790	46,762	170,100	30,618	37,685	6,783	683,081
50877	2	מגרש 1029	574,115	80,000	112,167	192,167	64,530	127,637	22,975	62,476	11,246	15,702	2,826	307,392
50881	2	מגרש 1033	612,067	80,000	64,650	144,650	48,574	96,077	17,294	62,476	11,246	15,702	2,826	254,194
50885	4	מגרש 1037	1,054,992	160,000	206,118	366,118	122,942	243,176	43,772	170,100	30,618	37,685	6,783	655,076
50886	4	מגרש 1038	1,041,518	160,000	203,486	363,486	122,059	241,427	43,457	170,100	30,618	37,685	6,783	652,129
50891	4	מגרש 1043	837,986	160,000	163,721	323,721	108,706	215,016	38,703	170,100	30,618	37,685	6,783	607,610
50892	4	מגרש 1044	1,023,378	160,000	199,942	359,942	120,869	239,074	43,033	170,100	30,618	37,685	6,783	648,161
50896	4	מגרש 1048	948,560	160,000	185,324	345,324	115,960	229,365	41,286	170,100	30,618	37,685	6,783	631,796
50897	4	מגרש 1049	968,431	160,000	189,207	349,207	117,264	231,944	41,750	170,100	30,618	37,685	6,783	636,143

לכבוד

לוי לידור בונן

מנהל אגף בכיר שיווק

סה"כ:	48	13	12,240,482	1,920,000	2,336,544	4,256,544	1,429,348	2,827,197	508,895	1,996,052	359,289	445,939	80,269	7,646,989

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 18/12/2025 ב 16:06 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 413/2025

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: 09/02/2027
תוקף הערבות מותנה בהחזרת ערבות מס' *שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות*

ניסוח ההתחייבות:

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

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

ערבות זו אינה ניתנה להעברה או להסבה.

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

על ערבות זו יחולו הוראות הדין הישראלי בלבד.

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

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

<u>מספר ימים לחילוט:</u>
7

<u>אסמכתאות:</u>
אסמכתא פנימית של מנפיק הערבות:
אסמכתאות פנימיות 1 של מקבל הערבות: 20022025000000041377
אסמכתאות פנימיות 2 של מקבל הערבות: 1
אסמכתאות פנימיות 3 של מקבל הערבות: 1
אסמכתאות פנימיות 4 של מקבל הערבות:

נספח ד'
הסכם תשתית בניה עצמית שייחתם עם חברת "יהל מהנדסים "ייזום פרוייקטים בע"מ

האתר: כיסרא – גן סלעים מזרחי מס' תב"ע ג/15109	מס' פרויקט:		מס' מגרש: _____ מס' מתחם: _____		

סימוכין: 304771

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (משתכן/יזם) חברה מנהלת

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

- ב י ן -

חברת _____ 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: והגורם המפתח 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;

<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 הפרויקט לגבי כל דבר וענין, 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 הגורם 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 (**<u>נספח ה'</u>**), ונוסח האישור על קבלת המגרש/מתחם המסומן (**<u>נספח ו'</u>**) , 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 הגורם המפתח 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 הגורם המפתח, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מסויגת, לטובת הגורם המפתח, **בסך של 5% מהוצאות הפיתוח**, לא כולל הוצאות פיתוח נוספות בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות ובגין הקמת מוסדות ציבור, צמודה למדד המחירים לצרכן לחודש _____ בסך השווה ל- _____₪ (במילים: _____ _____ ₪) 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.
נוסח הערבות הבנקאית יהיה תואם את נוסח הערבות הבנקאית המצ"ב **<u>כנספח ז'</u>** לחוזה זה.

10.2 רשאי היזם להמציא לגורם המפתח ערבות דיגיטלית.
הערבות תהיה ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות אשר פורסם על ידי החשב הכללי ואשר הונפקה על ידי בנק או חברת ביטוח, אשר הוסמכו על ידי החשב הכללי להנפקת ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן ועל פי מספר שיינתן ליזם ע"י הגורם המפתח מיד לאחר הזכייה. 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".

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

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

10.3 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 הגורם המפתח. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה.

10.4 כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה 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 בתיאום עם המשרד.

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

11. <u>רישום המגרש/מתחם</u> :

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. <u>שונות</u> :

12.1 המשרד יהיה זכאים 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 _____

<u>אישור חתימת היזם</u>

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.
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

נספח א' – עבודות הפיתוח, שבוצעו, יבוצעו על ידי הגורם המפתח באתר

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 **לגורם המפתח** 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. למשרד ו/או **לגורם המפתח** לא תהיה כל אחריות לעבודות שיבצע תאגיד המים והביוב, לרבות מועד ביצוען.

6. התקנת מערכות ניקוז ותיעול.

7. **הגורם המפתח** 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 **הגורם המפתח**.
קירות תמך תומכי כבישים ושטחים ציבוריים שבוצעו ו/או שיבוצעו ע"י המשרד ו/או **הגורם המפתח** 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 **הגורם המפתח**.

8. 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 **לגורם המפתח** לא תהיה כל אחריות לעבודות שיבוצעו ע"י חברות התקשורת.

9. 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 **הגורם המפתח** יהיה רשאי לבצע בעצמו את הגומחות הנ"ל וליזם לא תהא כל טענה ותביעה כלפי המשרד ו/או **הגורם המפתח** עקב חדירת הגומחות לתוך שטח המגרש/מתחם.

10. התקנת רשת תאורת רחוב בהתאם לתוכניות.

11. 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 **הגורם המפתח**.

12. סימון גבולות המגרש/מתחם באתר על ידי מודד מטעם **הגורם המפתח**.

13. 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: כיסרא – גן סלעים מזרחי מס' תב"ע ג/15109	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:		24 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: כיסרא – גן סלעים מזרחי מס' תב"ע ג/15109	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 בעבור 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 החיבור 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

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**

אישור

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 **הגורם המפתח** 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.

העתק
מנהל מחוז ____, משב"ש
מנהל פרויקט
מנכ"ל חברת הבקרה

בכבוד רב,

_____

האתר: כיסרא – גן סלעים מזרחי מס' תב"ע ג/15109	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

נספח ו' – אישור קבלת מגרש מסומן

לכבוד:

משרד הבינוי והשיכון/ **הגורם המפתח**

ורשות מקרקעי ישראל

א.נ.,

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

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.

חתימת היזם/משתכן

שם מלא ת.ז. חתימה ותאריך

הצהרת המודד

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

שם המודד מס' רישיון חתימה ותאריך

שם הבנק/חברת ביטוח _____

האתר: כיסרא – גן סלעים מזרחי מס' תב"ע ג/15109	מס' פרויקט:		מס' מגרש: _____ מס' מתחם: _____		

מס' הטלפון _____
מס' הפקס_____

נספח ז'

לכבוד
<u>הגורם המפתח</u> (לציין את זהות הגורם המפתח)
באמצעות משרד הבינוי והשיכון
<u>קרית הממשלה – מזרח ירושלים</u>

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

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 יחידות 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. למרות האמור בכל מקום אחר בחוזה, יודגש כי היזם יבצע על חשבונו קירות בגבולות המגרשים לרבות קירות תומכי כבישים, קירות תומכי שטחים ציבוריים וקירות תומכים שטחים אחרים וזאת ללא קשר להפרשי הגובה, בין המגרשים לבין השטחים הגובלים. הקירות יבוצעו בגבהים הנדרשים בהתאם לתכנון.

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 ו/או דיפון יישא היזם באחריות לכך והעבודה תבוצע על ידו ועל חשבונו מתחום המגרש בלבד .

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.

נספח ה'
מכתבי קיזוז מהרשות המקומית ומתאגיד המים הביוב "מעיינות זיו"

תאריך : 16.10.2018

לכבוד
מנהל מחוז חיפה
משרד הבינוי והשיכון

א.נ.,

הנדון : פרוייקט שכונת חיילים משוחררים כסרא מס' ג'/15109 על שינוייה
אישור קיזוז אגרות והיטלים

הואיל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), יממן את עבודות הפיתוח אשר באחריות הרשות המקומית בפרוייקט, האמור על ידי גביית הוצאות פיתוח מחיזמים .

והואיל ומי שיזכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות המשרד ורמ"י לשיווק מגרשים בפרוייקט (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 המונה
היטל סלילת רחובות	קיזוז מלא בשיעור 100%	קיזוז מלא בשיעור 100%
היטל תיעול	קיזוז מלא בשיעור 100%	קיזוז מלא בשיעור 100%
היטל פיתוח שטחים ציבוריים (שצ"פים)	קיזוז מלא בשיעור 100%	קיזוז מלא בשיעור 100%

שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנבונים 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 בתוכנית נכון למועד פרסום המכרז .

הרשות המקומית תגבה כל אגרה או היטל אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתוכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת בנייה .

המועצה המקומית כסרא סמיע

ראש הרשות _____ גזבר הרשות _____

אישור התימות

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

מר **נביה אסעד** תפקיד **ראש הרשות**

מר **מהדי נסראלדין** תפקיד **מזכיר / גזבר הרשות**

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

16/10/18
תאריך

עו"ד ג'יובראן-עו"ד
טל. 04-9913686
12058
חתימת

נספח ז

מעיינות זיו
מים זה בטבע שלנו

ח' חשון תשע"ט
17 אוקטובר 2018

לכבוד:
משרד הבינוי והשיכון

א.ג.נ.,

הנדון: **מכתב לעניין קיזוז - הוצאות פיתוח מתשלומי דמי הקמה – מעיינות זיו בע"מ**
כסרא סמיע, 158 יח"ד + מבנה ציבור; ג/15109 גן הסלעים ("**התכנית**")

הואיל: והמשרד מבקש לשווק את כלל המגרשים בתחום התכנית ("**המגרשים**").

והואיל: וכתנאי למתן אישור התאגיד לוועדה המקומית לתכנון ובניה להנפיק היתר בניה בתחום התאגיד, חייב מבקש ההיתר לשלם לתאגיד **דמי הקמה**, עבור תשתיות המים והביוב, לפי הוראות **כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה – 2015**;

והואיל ומי שיזכה במגרשים המפורטים להלן במסגרת מכרזים/הקצאות שיערוך המשרד ו/או מי מטעמו ("**המשתכנים**" או "**היזמים**"), יחויב לשלם למשרד את מלוא הוצאות הפיתוח אותן יממן המשרד ("**הוצאות הפיתוח**");

והואיל: והמשרד התחייב לשלם לתאגיד את כל עלויות פיתוח תשתיות המים והביוב שהקמתן נדרשת לשם איכלוס התכנית, כפי המפורט בטבלה המצ"ב, ובסמוך ככל האפשר למועד ביצוע התשתיות.

אי לכך, מתחייב התאגיד לקזז את דמי ההקמה בקיזוז מלא – 100%

שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לזכויות הבניה הקבועות בתכנית כפי שהיא נכון למועד מכתב זה, ולא יחול על דמי הקמה כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד מכתב זה.

יובהר, כי מבנה הציבור אינו פטור מתשלום דמי הקמה.

התאגיד יגבה כל אגרה, תעריף או היטל אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל.

אביטל בורשטיין, מנכ"ל (בפועל)
מעיינות זיו בע"מ

ארז מילנר, עו"ד
מ.ר. 40659
מעלה השחרור 15, חיפה

אישור חתימות

אני הח"מ _____, עו"ד, היועץ המשפטי שלתאגיד המים והביוב מעיינות זיו בע"מ, מאשר בזה כי _____ המוכר לי אישית, מוסמך לחתום ולהתחייב כדין בשם התאגיד על האמור במסמך זה וכי הוא חתם על מסמך זה.

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

ארז מילנר, עו"ד
תאריך: 17/10/2018 חתימת עו"ד: **מ.ר. 40659**
מעלה השחרור 15, חיפה

מכרז מספר צפ/413/2025

נספחים ו'1 – ו'6
אישורי נכות

מכרז מספר צפ/413/2025

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 **כנכה 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/413/2025

בלמ"ס

מדינת ישראל
משרד הביטחון

אגף שיקום נכים

תאריך:

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל

_____
א.ג.נ.,

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

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

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

בכבוד רב,

_____
מנהל מחוז שיקום

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

מכרז מספר צפ/413/2025



המוסד לביטוח לאומי
אגף השיקום

לכבוד
_____

א.ג.נ.,

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

הרינו 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'/גב' (שם הנכה) _____

מכרז מספר צפ/413/2025



המוסד לביטוח לאומי
אגף השיקום

לכבוד

_____

א.ג.נ,

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

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

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

בכבוד רב,

_____
מנהל אגף השיקום

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

מכרז מספר צפ/413/2025

המוסד לביטוח לאומי

לכבוד

_____

א.נ.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 לחוסכם הניידות.

בכבוד רב,

_____

פקיד תביעות ניידות

העתק: מחוז שיקום _____
מרגבי (שם תנכה) _____

מכרז מספר צפ/413/2025

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/413/2025



נספח ז'1

נוסח תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים

מכרז מספר צפ/413/2025

נספח ז'1 תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

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

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

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

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

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

הגדרות:

תא משפחתי:

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

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

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

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

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

*** במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של שני בני הזוג על התצהיר.**
*** מומלצים/משרתים בכוחות הביטחון ששוחררו מחמת פציעה- יובהר כי הזכות להנחה בקרקע ו/או סבסוד בהוצאות פיתוח שהוענקו לזוכה במכרז(כמפורט בתנאי המכרז נוכח היותו מומלץ/משרת בכוחות הביטחון ששוחררו מחמת פציעה הינה חד פעמית ולמגרש אחד בלבד.**

אישור:

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

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

נספח ז'2
נוסח תצהיר אי קבלת סבסוד

מכרז מספר צפ/413/2025

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/413/2025

נספח ז'3
תצהיר לבעלי מוגבלויות

מכרז מספר צפ/413/2025

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

מכרז מספר צפ/413/2025

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

מכרז מספר צפ/413/2025

<u>תצהיר אפוטרופוס לחוסה/נכה קטין</u>

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

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

חתימת המצהיר/ה

_____

<u>אישור עו"ד</u>

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

_____ _____

תאריך חתימה וחותמת עו"ד

נספח ז' 5
נוסח תצהיר חייל מילואים פעיל/לוחם

מכרז מספר צפ/413/2025

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/413/2025 ביישוב כסרא-סמיע.
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

מכרז מספר צפ/413/2025

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

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

חתימה _____

אישור עו"ד

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

נספח ז' 6
הצהרה לעניין ידועים בציבור

מכרז מספר צפ/413/2025

<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/413/2025

נספח ח'
אישור חסר דירה

מכרז מספר בש/394/2024

משרד הבינוי והשיכון

<נמענים>::
שלום רב,

הנדון: אישור חסר דירה

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>
מסכר 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
ותברת <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/413/2025

דואר צבאי 02145

מוקד המילואים הצה"לי

טל' 1111

____ ב_____ _____

לכל מאן דבעי

הנדון : **אישור משרת מילואים פעיל שש שנתי 80 יום על שם החייל/ת: , ת.ז-_____**
עמידה בחלופה ב' של החלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל מספר 1502

1. הריני לאשר כי

מ.א	דרגה	שם משפחה	שם פרטי	מספר זהות

צבר זכאות משרת מילואים פעיל "שש שנתי" **80 יום** החל מהתאריך : 01.05.____

2. מספר ימי המילואים שביצע עד כה הינו _____ ימים.
3. אישור זה נכון ליום הוצאתו.
4. לבירורים נוספים ניתן לפנות למוקד המילואים בטלפון 1111 שלוחה 4.
5. בברכה.

רב סרן, משכית הררי

מפקדת קרית השירות והתמיכה

חיל מלאבי האנוש

מכרז מספר צפ/413/2025

דואר צבאי 02145

מוקד המילואים הצה"לי

טל' 1111

ב _____ ____ __

לכל מאן דבעי

הנדון: **אישור משרת מילואים פעיל שש שנתי תלת על שם החייל/ת : מ.א- ת.ז-**

1. הריני לאשר כי

מ.א	דרגה	שם משפחה	שם פרטי	מספר זהות

צבר זכאות משרת מילואים פעיל "שש שנתי" **תלת** החל מהתאריך :01.05.____

2. מספר ימי המילואים שביצע עד כה הינו ____ ימים .
3. אישור זה נכון ליום הוצאתו.
4. לבירורים נוספים ניתן לפנות למוקד המילואים בטלפון 1111 שלוחה 4.
5. בברכה.

רב סרן, משכית הרירי

מפקדת קרית השירות והתמיכה

חיל משאבי האנוש

מכרז מספר צפ/413/2025

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/413/2025

בלמ"ס
אישור רשמי

צבא ההגנה לישראל
ז' בחשון תשפ"ד
22 באוקטובר 2023

דוגמא

לכל המעוניין,

הנדון: אישור על שירות מילואים בזמן חירום

1. הריני לאשר כי:

מספר אישי	שם משפחה	שם פרטי	תעודת זהות

נקרא/ה לשירות מילואים בזמן חירום

משרת/ת בשירות מילואים פעיל על פי צו חירום החל מתאריך 08/10/2023

2. סך הכל שרת/ה החייל/ת 15 ימים על פי צו חירום

3. אישור זה נכון ליום הוצאתו.

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

מכרז מספר צפ/413/2025





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

דוגמא

לכל מאן דבעי

הנדון: אישור למשרת מילואים פעיל שש שנתי בעבר עבור ת"ז

הריני לאשר כי מר/גב' _____ מספר זהות _____ הוכר כ"משרת מילואים פעיל שש שנתי" עד לתאריך _____.

מועד שחרור ממערך המילואים _____.

למידע נוסף,

מוקד צה"לי העוסק בולת"ם, אתר המילואים, מועדון "בהצדעה", תגמולים, שחרורים, מוחזרי שירות, פיטורין בגין מילואים, כ"א למפקדים במילואים ומשרת מילואים פעיל במספר: *6535.

המוקד פתוח בימים א'-ה' בשעות 8:00 ועד 19:00.

בברכה,

יסמין קריב הרפז , רב סרן
מפקדת מרכז השירות
לחיילי המילואים

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

מכרז מספר צפ/413/2025

בלמ"ס

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

דוגמא

האישור הונפק בתאריך 03/07/2025
ז' בתמוז תשפ"ה
לכל מאן דבעי

הנדון: אישור סיכום ימי שירות מילואים פעיל מזכה

הריני לאשר כי :

מספר זהות	שם משפחה	שם פרטי

ביצע/ה שירות מילואים במערך המזכה לפי שנים

שנה	היקף ימי מילואים
2023	13
2024	18
2025	35
סה"כ	**66**

אישור זה נכון ליום הוצאתו

בברכה,
אגף כוח אדם צה"ל

דוגמא

האישור הופק באתר המילואים עפ"י מספר אסמכתא β1378334

327491635

נספח יא'
נוסח אישור תושבות מהרשות המקומית

מכרז מספר צפ/413/2025

שם הרשות המקומית _____

נוסח אישור תושבות
של המועצה האזורית
נודפס ע"י נייר עם לוגו של המועצה

הנדון: אישור תושבות

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

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

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

להלן הפרטים שעל הרשות המקומית (מועצה אזורית) למלא

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

סמן/י:

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

☐ בן יישוב- הנ"ל מתגורר **בתחום הישוב** בו יבנה המיזם ב- 3 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז או ב- 4 שנים מתוך 10 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז .

המועד הקובע לעניין 3 שנים: _____.
המועד הקובע לעניין 10 שנים: _____ .

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

תחילת מגורים מיום_____ ועד יום_____ .
מיום_____ ועד יום_____ .

שם מלא של נותן האישור:_____ תפקיד נותן האישור:_____ .

תאריך הוצאת האישור:_____ חתימת מוציא האישור:_____.

חותמת הרשות המקומית:
_____

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

נספח יב'
נוסח תמצית רישום ממשרד הפנים

מכרז מספר צפ/413/2025

משרד הפנים
وزارة الداخلية
MINISTRY OF THE INTERIOR



מדינת ישראל
دولة اسرائيل
STATE OF ISRAEL

תמצית רישום ממרשם האוכלוסין

שם המשפחה	השם הפרטי
השם הפרטי של האב	השם הפרטי של אבי האב
השם הפרטי של האם	
המין	מספר תזהות
הלאום	הדת
התאריך שינוי הלאום	התאריך שינוי הדת
	התאריך שינוי המצב האישי
המצב האישי	
ארץ הלידה	ישוב לידת
תאריך הלידה העברי	תאריך הלידה הגריגוריאני

תמצאן:

תאריך הכניסה למצאן:

הערות:

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

ראש עבף

חתימת הרשות

שם ומלשכת המקור

ע"מ 1/3

נספח יג'
טופס בקשה לקבלת המלצה ממשרד הביטחון למומלצים

מכרז מספר צפ/413/2025

משרד הביטחון
MINISTRY OF DEFENCE

האגף והקרן לחיילים משוחררים
משרד הביטחון

טופס בקשה לקבלת המלצה ממשרד הביטחון (למומלצים)
נספח י"ג

לכבוד
האגף והקרן לחיילים משוחררים
מחוז חיפה והצפון
מייל- haifakr44@gmail.com

בקשה לקבלת המלצת משרד הביטחון
עפ"י הוראות תקנה 25 (24) א' לתקנות חובת המכרזים
(נספח ט')

א. פרטים אישיים של המבקש: -

שם משפחה - _____ שם פרטי- _____ ת"ז - _____ מ.א -_____

שם האב - _____ טל' - _____- 05_ טל' בבית- _____-__ מייל - _____@_____

כתובת- _____ ת.ד - _____ מיקוד - _____

ב. מהות הבקשה: -

מבקש לקבל ממשרד הביטחון המלצה למגרש ב - _____.

אני מצהיר/ה כי, גויסתי לשרת בכוחות הביטחון צה"ל / משטרה / שב"ס, משרד ראש הממשלה (הקף בעיגול) מתאריך

____/____/___ ועד ___/____/___, ותקופת השירות התקינה עד היום הינה, למיטב ידעתי, שנתיים לפחות.

אבקש לקבל המלצת משרד הביטחון להקצאת קרקע בהתאם להוראות ותנאי תקנה 25 (24) (א') לחוק חובת במכרזים.

ג. לתשומת לב:-

✔ חובה לצרף לבקשה אישור קציון העיר / משטרת ישראל המפרט את תקופת ואורך מהלך השירות.

✔ חיילים משוחררים בלבד שגויסו לאחר 01.01.1994 פטורים מהצורך לצרף אישור זה.

בסיום הטיפול תשלח תשובה במייל חוזר.

ד. הצהרה: -

ידוע לי ומוסכם עלי כי על פי התקנה רק מי ששירת בכוחות הביטחון לפחות 24 חודשים רשאי להגיש בקשה להמלצת קרקע.
ידוע ומוסכם עלי כי אין בהמלצתכם שום התחייבות כלשהי להקצאת המגרש או כל שטח אחר.
ידוע ומוסכם עלי כי הגשת הבקשה להמלצת קרקע ממשרד הביטחון היא עד – **14** ימים לפני סגירת המכרז.

בכבוד רב,

שם מלא_____ תאריך _____ חתימה _____

נספח יד'
חוק מקרקעי ישראל
תש"ך (1960)

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

הגדרות

1. בחוק זה –

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

(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009

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

(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009

"תעסוקה" – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים.

היתר העברת בעלות

2. ואלה סוגי העסקאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יחול עליהן:

(1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), תשי"ג-1953;

(2) העברת בעלות במקרקעי ישראל, לפי כללים שייקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לנפקדים הנמצאים בישראל או ליורשיהם הנמצאים בישראל, תמורת מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, תש"י-1950;

(3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התחייבות שנתחייבו בה כדין או חבות שנוצרה כדין לגבי אותם מקרקעין לפני תחילת חוק היסוד;

(4) העברת בעלות במקרקעי ישראל תוך חליפין במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל או כפיצוי בעד מקרקעין כאלה שהופקעו על פי חוק, ובלבד שלא תוחלף קרקע חקלאית בקרקע עירונית אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות;

(5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך ליישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; היתה ההעברה ללא תמורה, טענה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת;

(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009

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

(תיקון מס' 1) תשס"ו-2006 (תיקון מס' 2) תשס"ט-2009

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

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

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

2א. (א) בסעיף זה –

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

---

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

תוקן ס"ח תשס"ו מס' 2057 מיום 15.6.2006 עמ' 314 (ה"ח הממשלה תשס"ו מס' 236 עמ' 298) – תיקון מס' 1 בסעיף 12 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2006), תשס"ו-2006; תחילתו ביום 1.7.2006.

ס"ח תשס"ט מס' 2209 מיום 10.8.2009 עמ' 326 (ה"ח הממשלה תשס"ט מס' 436 עמ' 348, 514) – תיקון מס' 2 בסעיף 13 לחוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), תשס"ט-2009; תחילתו ביום 9.9.2009.

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

נבו הוצאה לאור בע"מ nevo.co.il המאגר המשפטי הישראלי
http://www.nevo.co.il/law_word/law01/286_041.doc

נוסח מלא ומעודכן

"זר" – כל אחד מאלה:

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;

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

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

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

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

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

"מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(א) טובת הציבור וביטחונו;

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

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

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

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

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

(א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגורים אחת במקרקעין שייעודם למגורים לפי תכנית, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לעניין זה, "תכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

(ב) זר שמינהלת מרכז ההשקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד השקעות חון, לצורך יישום התכנית שלשמה אושר המענק; לעניין זה –

נבו הוצאה לאור בע"מ nevo.co.il המאגר המשפטי הישראלי
http://www.nevo.co.il/law_word/law01/286_041.doc

"חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959;

"מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון;

(ג) מדינה, בהתאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך ניהול ענייני אותה מדינה בישראל במסגרת ההתחייבות שניתנה.

(ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין בדרך של מכירת מקרקעין מעוקלים, מימוש משכנתה, ביצוע של פסק דין או של מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין, או מכירת נכס בידי לשכת ההוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין.

(ד) (1) לא יהא תוקף להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין או להתחייבות להקניה או להעברה כאמור שנעשו בניגוד להוראות סעיף זה;

(2) לא תירשם עסקה בפנקסי המקרקעין בניגוד להוראות סעיף זה;

(3) היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט בבקשה להצהרה על בטלות עסקה שנעשתה בניגוד להוראות סעיף זה, או בבקשה לסעד אחר המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחיקת רישום מפנקסי המקרקעין.

שמירת מצוות שמיטה

3. חוק-חיסוד לא יפגע בפעולות הבאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.

ביצוע והקנות (תיקון מס' 3) תשע"א-2011

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

(תיקון מס' 3) תשע"א-2011

(ב) שר המשפטים ושאי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לעניין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין לזרים, לעניין זהות הגורמים שעמם יש להתייעץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3), בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לעניין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות להתייעצות ולעניין המועדים למענה לבקשה.

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

לוי אשכול
שר האוצר

משה דיין
שר החקלאות

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

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

נבו הוצאה לאור בע"מ nevo.co.il המאגר המשפטי הישראלי
http://www.nevo.co.il/law_word/law01/286_041.doc

נספח טו'

אישור רשות העתיקות

רשות העתיקות
ISRAEL ANTIQUITIES AUTHORITY

מרחב צפון - מחוז גליל מערבי

ו' חשון התשפ"ג
31/10/2022
סימוכין: 515281
מס'פעילות: 312746

לכבוד:
משרד השיכון והבינוי
באמצעות: מור גונן
יהל מהנדסים
Morg@yahel-eng.co.il

שלום רב,

הנדון: <u>אישור לביצוע עבודות במקרקעין בשטח מוכרז</u>
ג/15109 שכונת פארק הסלעים בכסרא-סמיע
764331 228471 763985 228013
מכתבכם מיום: 31/10/2022

בהמשך לאישורנו מיום: 02/12/2018; סימוכין 427300
אישור לביצוע פעולה לפי חוק העתיקות (לאחר סקר פיתוח)

הרינו מאשרים קבלת מכתבכם שבנדון.

הריני מודיעכם כי רשות העתיקות אינה מתנגדת לבקשתכם, על פי הבקשה שבסימוכין.

עם זאת, אני מודיעכם כי על פי חוק העתיקות, התשל"ח- 1978, אם יתגלו בשטח שבנדון עתיקות **עליכם להפסיק מיד את העבודות**, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

תשומת לבכם לכך שאישור זה ניתן לפי חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 בלבד, ואין הוא משמש אישור לפי כל חוק אחר לרבות לא לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965.

היתר זה יעמוד בתוקפו לשלוש שנים בלבד מיום הינתנו, זאת כל עוד עבודות הבניה/פיתוח לא החלו בשטח בו בוצעו החפירות בפועל.
לאחר חלוף 3 שנים מתאריך מכתבנו זה, יש לפנות לרשות העתיקות בכתב ולקבל היתר חדש. רשות העתיקות תיתן היתר חדש במידה ולא יחולו שינויים בתכניות או בנסיבות בהן ניתן אישור רשות העתיקות שלעיל וכן ככל שאין מניעה אחרת בדין.

הנכם מתבקשים ליידע את הח"מ **בכתב** 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות במקרקעין שבנדון.
למען הסר ספק נדגיש כי אישור זה אינו פוגע בהכרזת המקרקעין כאתר עתיקות.

בכבוד רב,

גלעד צינמון
ארכיאולוג מחוז גליל מערבי

תאריך: _____
גלעד צינמון | ארכיאולוג מחוז גליל מערבי
מרחב צפון
בן עמי 10 עכו
טל. 04-9911682 | 052-5991713 | פקס. 04-9910671
דואר אלקטרוני: cinamon@israntique.org.il

העתקים:
ד"ר כמיל סארי - ארכיאולוג מרחב צפון
מר ראובן קפול - ארכיאולוג נפת גליל מערבי צפוני
תיק: כסרא-סמיע

מכרז מספר צפ/413/2025

נספח טז'

תקנוני התכניות

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: כיסרא-סמיע

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מספר ג/ 15109 – כסרא שכונה מזרחית לחיילים משוחררים
המהווה שינוי לתכנית ג/3362 שבתוקף ותואמת את תכנית ג/14495 – שכונה לחילים משוחררים.

מטרה עיקרית: שכונה לחיילים משוחררים.

1.2 מקום התוכנית:

כיסרא, בהמשך לשכונה מערבית לחיילים משוחררים

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19200		30 ,56

1.3 שטח התוכנית: שטח התוכנית במדידה גרפית 65.71 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל- מחוז צפון
קרית הממשלה, נצרת עילית, טל. 65582110 - 04
דוא"ל: tzafontichnun@mmi.gov.il

יזם התוכנית: משרד הבינוי והשיכון
שד' פל-ים 15 חיפה 33095, טל. 8630728 – 04
דוא"ל: celiay@moch.gov.il

מגיש התוכנית: משרד הבינוי והשיכון
שד' פל-ים 15 חיפה 33095, טל. 8630728 – 04.
דוא"ל: celiay@moch.gov.il

עורך התוכנית: ק.לויטון ד.שומני אדריכלים ובוני ערים
שד' מוריה 93 חיפה 34616, טל. 8266002 – 04 , פקס. 8266003 – 04
אדריכל דן שומני, רשיון: 30141 .
דוא"ל: ls@leviton-shumny.co.il

משרד הפנים מחוז הצפון
העדה המחוזית
06 -02- 2008
נתקבל

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15109/12
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20/11/08 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית | סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 15109/12
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5387
מיום 30.3.08

נוצר: 14.12.07

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת: מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 3362 – מאושרת. ותואמת לתכנית ג/14495 – מאושרת.
תמא 31: יעוד הקרקע על פי תשריט יעודי קרקע: שמורת טבע וגנים לאומיים.
הגדרה על פי תשריט הנחיות סביבתיות: שטח משאבי טבע.
תמא 22: התכנית תואמת.
בכל מקרה של סתירה בין הוראת תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 12 עמודים – מסמך מחייב.
ב. תשריט בק"מ: ק.מ 1250 :1 – מסמך מחייב.
ג. נספח תנועה וחנייה – מסמך מנחה.
ד. נספח פיתוח ונוף – מסמך מנחה.
ה. נספח חשמל – מסמך מנחה.
ו. נספח אינסטלציה סניטרית – מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

	תאריך
הכנה	15.03.05
עדכון 1	09.01.06
עדכון 2	18.01.07
עדכון 3	

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה
קו כחול עבה מרוסק
קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט
קו שחור
קו שחור
קו ירוק
קו ירוק מרוסק
קו שבור מרוסק
קו אדום מרוסק
קוים אלכסונים אדומים
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
ספרה שחורה ברבעים הצדדיים של העיגול
ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול
ספרה בצבע שחור בן ארבע ספרות מוקף באליפסה
ספרה ירוק
ספרה ירוק עם עיגול מרוסק
מילה גוש וספרה בצבע שחור
שטח צבוע חום בהיר
שטח צבוע אדום
שטח בצבע אדום עם קווים אלכסוניים בשחור
שטח ירוק עם קוים אדומים אלכסוניים
שטח צבוע כתום בהיר
שטח צבוע כתום כהה
שטח צבוע בירוק כהה
שטח צבוע בירוק בהיר עם קווים אלכסונים דקים חומים
שטח צבוע פסים בכתום על רקע חום
שטח צבוע באפור
שטח ירוק עם קווים חומים אלכסוניים
שטח צבוע בחום מותחם בקו חום כהה עם רשת קווים בשחור
שטח צבוע בחום מתוחם בקו חום כהה

גבול תכנית
גבול תכנית מאושרת
גבול גוש
גבול מגרש קיים
גבול מגרש מוצע
גבול חלקה רשומה
גבול חלקה לביטול
גבול מגרש לביטול
קו בנין
דרך לביטול
מספר דרך
מרווח קדמי מינימלי
רוחב הדרך
מספר מגרש מוצע
מספר חלקה רשומה
מספר חלקה לביטול
מספר גוש
דרך קיימת ו/ או מאושרת
דרך מוצעת ו/או מורחבת
דרך משולבת
דרך להולכי רגל
אזור מגורים אי
אזור מגורים אי מיוחד
שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי
שיקום יער
מרכז אזרחי
אזור מסחר
שטח ציבורי פתוח ומבני ציבור
אזור לבנייני ציבור אזוריים
אזור לבנייני ציבור מקומיים

1.10 טבלת שטחים:

יעוד		מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
מגורים	א	31.35	47.71	15.85	24.12
	א' מיוחד			14.63	22.26
דרכים		21.44	32.63	24.02	36.56
דרך להולכי רגל				1.30	1.98
שטח ציבורי פתוח	אינטנסיבי	5.28	8.04	3.88	5.91
	שיקום יער			0.21	0.32
	ומבנה ציבור	4.60	7.00		
מבני ציבור	אזוריים			0.58	0.88
	מקומיים	0.33	0.50	2.31	3.51
	מרכז אזרחי	2.71	4.12		
אזור מסחר				2.93	4.46
סה"כ		**65.71**	**100**	**65.71**	**100**

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

תכנון מחדש של שכונת מגורים שאושרה בתכנית ג/ 3362. התאמת התכנית לתכנית חלוקה מאושרת, התווית דרכים, תשתיות וכדומה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- חלוקה לפי מגרשי בניה.
- קביעת תנאים והוראות בינוי.
- קביעת דרכי גישה ופתרונות חניה.
- יעוד שטח, שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים להולכי רגל.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח'
מגורים א	19,020	70
מגורים א מיוחד	23,408	88
מבני ציבור אזורים	290	
מבני ציבור מקומים	924	
מסחר	1,611.5	
שצפ אינטנסיבי	50	

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

אזור מגורים א׳ :	ישמש למגורים יחידה אחת צמודת קרקע ואחת עליונה, חניות פרטיות, יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של עד 15 מ״ר מהשטח העיקרי. תנאי לאישור משרד חניה בהתאם לחוק, מניעת רעש, ריחות וכיוב. שילוט באישור מהנדס הועדה.
אזור מגורים א׳ מיוחד :	ישמש למגורים, שתי יחידות צמודות קרקע ושתי יחידות עליונות, חניות פרטיות, יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח של עד 15 מ״ר מהשטח העיקרי. תנאי לאישור משרד, חניה בהתאם לחוק, מניעת רעש, ריחות וכיוב. שילוט באישור מהנדס הועדה. תותר בניה של 2 יחידות צמודות עם קיר משותף.
אזור מסחר :	ישמש להקמת חנויות, משרדים, מסעדות שרותי בריאות וחניות.
אזור לבנייני ציבור מקומיים :	ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, ספורט, בריאות, חברה, עבור הקהילה בישוב לרבות מקלטים ציבוריים וטרנספורמטורים בבעלות חברת החשמל.
אזור לבנייני ציבורי אזוריים :	ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, ספורט, בריאות, חברה, עבור הקהילה ברשות המקומית ורשויות אחרות באיזור לרבות מקלטים ציבוריים וטרנספורמטורים בבעלות חברת החשמל.
שטח שקום יער :	השטח זה ישמש ליער בלבד לא תותר בו בניה. השטח יוחזר לקדמותו, ינטעו בו עצים לפי קבוצות הצומח ובצפיפות הקיימים ביער הסמוך.
שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי :	ישמש כשטח פתוח לדירי השכונה. יתרו בו גינון, שבילים, אזורי ספורט, פתוח, מתקני משחקים. לפחות 50% מהשטח יהיה מגונן, לא יותרו בו מבנים מסוג כלשהו למעט פרגולות, ריהוט רחוב ומתקני משחק.
דרך :	שימוש למעבר כלי רכב , מעבר הולכי רגל , מעבר תשתית, מדרכות גינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
דרך משולבת :	שימוש גישת כלי רכב והולכי רגל ליחידות המגורים וחניות.
דרך הולכי רגל :	שימוש למעבר הולכי רגל, מעבר תשתית, מדרכות גינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין (במטר)			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							גובה בניה מקסימלי (*2)			צפיפות מס'/יח"ד למגרש מינימלי	מס' יח"ד סה"כ לדונם
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה (*1) A	מתחת למפלס הכניסה B	שטחים עיקריים C	שטחי שרות D	לכסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ E	מס' קומות	גגות שטוחים במטרים	גגות משופעים במטרים			
מגורים א	400	3	3	5	120%	(*3)	105%	15%	50%	120%	4	14	16 (*4)		2	5
מגורים א' מיוחד	550	3	3	5	160%	(*3)	145%	15%	50%	160%	4	14	16 (*4)		4	8
מבני ציבור מקומיים	2310	5	5	5	40%	(*3)	35%	5%	40%	40%	2	12				
מבני ציבור אזוריים	580	5	5	5	50%	(*3)	45%	5%	50%	50%	2	8				
מסחר	2930	5	5	5	55%	(*3)	45%	10%	55%	55%	2	10				
שצ"פ אינטנסיבי	420	5	5	5	50 מ"ר			50 מ"ר (*5)		50 מ"ר (*5)	1	4				

הערות :

(*1) גובה מפלס הכניסה הוא 0.00 לפי נספח ד', תשריט נספח נוף.
(*2) גובה בניה מקסימלי יחושב מגובה 0.00 לפי נספח ד', תשריט נספח נוף.
(*3) בסמכות ועדה מקומית יותר ניוד אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסך הכל אחוזי הבניה לא יעבור את המותר.
(*4) גובה חלק הגג המשופע בלבד מדוד מקרניז אופקי תחתון יהיה עד 2 מ' גובה.
(*5) יבנה במספר מבנים

3.3 הוראות נוספות

א. - הוראות והנחיות נוספות :

1. הוראות ארכיטקטוניות:

1.1 תוספת בניה:

במבנה בו ניתן לבנות תוספת בניה עתידית (בהתאם לטבלת הזכויות) תהיה התוספת מעוצבת באופן זהה למבנה הקיים או שהמבנה החדש והישן יעוצבו מחדש באופן תואם.

1.2 קביעת גבהים ומפלסים

1.2.1 לא יינתנו היתרי בניה, אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

1.2.2 גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

1.3 גגות רעפים:

א. יותרו בכל מקרה כרכובים אופקיים בלבד.

ב. שיפועי גגות רעפים לא יעלו על 50% (1:2).

1.4 שטחי שרות:

שטחי שרות כגון בתנים לאשפה ומחסנים למכלי גז יותרו אם יהוו חלק בלתי נפרד מהמבנה הראשי. או כחלק אינטגרלי מקירות הפתוח במגרש.

1.5 מערכות טכניות:

לא תותר הקמת כל מתקן על הגג, פרט למתקן מעוצב כחלק אינטגרלי מהבניין שייעודו הסתרת קולטי השמש בגג רעפים יותקן הדוד בחלל הגג, והקולטים יונחו על מישור הגג, מקבילים לשיפוע.

1.6 חזית המבנה:

1.6.1 צנרת חיצונית לא תותר על חזיתות המבנים למעט מרזבים חיצוניים שיותרו רק באישור הועדה המקומית ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.

1.6.2 קולטי שמש, אנטנות, קולטים, דודים,מזוג אוויר וכיוב יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב מבנה ובאישור הועדה המקומית.

1.6.3 מסתורי כביסה ומיזוג אוויר יהוו חלק מעיצוב החזית ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיתואמו עם חומרי הבניה של החזית כולה, כפי שיאושר במסגרת היתר הבניה.

1.7 פירוט חומרי גמר המבנים:

בבקשה להיתר הבניה יפורטו חומרי גמר חזיתות המבנים וגוניהם. גווני חומרים כגון בטון, אבן, עץ, וגרנוליט יהיו בגוון הטבעי של החומר או שיצבעו לבן. טיח יהיה מסוג עמיד שיאושר ע"י הועדה המקומית.

1.8 **<u>שטח ציבורי פתוח – בהתאם למפורט ומתואר בנספח נוף</u>:**

1.8.1 בסביבות המבנים המותרים בשצ"פ כדוגמת תחנות טרנספורמציה, יבוצע שיקום נופי

1.8.2 גדרות יהיו מסוגים אחידים לפי פרטים הכלולים בתכנית הפיתוח ושיאושרו ע"י המהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית. הפרטים יהיו תקפים לכל העבודות בשטח תכנית זו. גובהן יאושר ע"י מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית.

1.8.3 ייאסר שפך בניה ואחסון מילוי בשטחים ציבוריים פתוחים. שפך ופסולת תובל למקום מאושר ע"י מהנדס המועצה.

ב. – תשתיות:

1. <u>מים</u>:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית כמפורט בנספח ו' נספח אינסטלציה סניטרית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. <u>ניקוז</u>:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית כמפורט בנספח ו' נספח אינסטלציה סניטרית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. <u>ביוב</u>:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב כמפורט בנספח ו' נספח אינסטלציה סניטרית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. <u>חשמל</u>:

4.1 קווי חשמל:

קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית, ובאישורו.
במידה ולא ניתן לבצע קווים תת-קרקעיים רשאי מהנדס המועצה המקומית לאשר תוואי לקווי חשמל עיליים. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י כל דין ובהתאם לכתוב בתקנות התכנון והבנייה (הסדרה, הולכה, חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח – 1998.

4.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך 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 מטר
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווירייים	1.5 מטר
ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מטר
בקו מתל על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	25.0 מטר

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

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

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

4.3 **תחנת טרנספורמציה:** תחנות טרנס' תוקמנה בחדרים המיועדים לכך. הקמת חדרי תחנות טרנס' תותר בשטח ציבורי פתוח. במידה ולא ניתן לבצע חדרי טרנספורמציה, רשאי מהנדס המועצה המקומית לאשר תחנות טרנספורמציה על עמודים. שטחם הבנוי של תחנות הטרנספורמציה ובמסגרת מגרשים פרטיים או ציבוריים יכללו בחישוב שטח הבנייה.
התחנה תשולב במבנה או בקיר תומך בצורה אינטגרלית מבחינת עיצוב וחומרי הגמר.

5. <u>אשפה</u>:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. <u>תחנות חלוקת דואר</u>:

6.1 שיטת חלוקת הדואר תהיה בהתאם לאישור הרשות המוסמכת.

6.2 מקום לתחנות חלוקת דואר יקבע במסגרת תכניות בינוי בשצ"פ.

7. <u>תקשורת</u>:

7.1 קווים:
השכונה תחובר לרשת הטלפונים באמצעות כבל טלפון תת-קרקעי. הרשת וההתחברות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות מהנדס המועצה ולפי תיאום ואישור חברת בזק, בכפוף לקבלת היתר בניה מהועדה המקומית.

7.2 טלוויזיה בכבלים:
תעשה הכנה לכבלי טלוויזיה תת-קרקעיים. הרשת וההתחברות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות מהנדס המועצה ולפי תיאום ואישור חברת הכבלים, בכפוף לקבלת היתר בניה מהועדה המקומית.

ג. – הוראות כלליות:

1. <u>חלוקה</u>:

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

1.2 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 שטחי 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 התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. <u>תנאים לביצוע התכנית</u>:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור ע"י הועדה המקומית לתכניות בנוי, תכניות פיתוח נוף ותוכניות חלוקה וכן אישור תוכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4.1 תכנית בינוי

תכנית הבינוי תכלול:

1. גובה מוחלט מקסימלי בכל מגרש ומגרש ותאום המפלסים למפלס הדרך, חתכים אופייניים וחזית המשכית לכל אורך המגרש.
2. סימון מפלסי פיתוח, גישות, חניה, קירות תומכים, גינון ותאורה, לרבות החתכים האופייניים וסימון חומרי הגמר והפיתוח.
3. שלבי גידור לבנין עד מצב סופי של המבנה.
4. התכנית תוגש בק.מ. 1:250.

4.2 תכנית פיתוח ונוף:

1. תכנית הפיתוח למגרש תוגש בק.מ. 1:200 או 1:250 על רקע תכנית מדידה שתכלול תכנית פיתוח של המגרשים, כבישים, שצ"פ וכיוב' הסמוכים לו. התכניות תכלול תכניות פיתוח מאושרות שטרם בוצעו. פרטים בק.מ. מפורט יותר יוגשו בהתאם לדרישת מהנדס הועדה.
2. תכנית הפיתוח תכלול סימון לגובהי הכניסה לבנין הכבישים הסמוכים והשבילים. יסומנו תנוחת השבילים ופירוט חומרי הגמר התכנית תפרט אזורי גינון ומיקום העצים. יוקפד על נטיעות במרווח קדמי בהתאם לנספח ד', נספח נוף.
3. תכנית הפיתוח תכלול גבהי קירות תומכים בהתאם לנספח ד' נספח נוף. גובהי הקירות ירשמו בתכניות על גבי תוואי הקירות. לתכנית יצורפו חתכים עקרוניים של הקירות התומכים. גובה הקירות יאושר בידי מהנדס הועדה.

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.

6.1. לא תותר חניה לאורך הכבישים אלא במקומות המסומנים.

6.2. החניות יתוכננו כחלק בלתי נפרד מהפיתוח.

7. <u>עתיקות</u>

7.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

7.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

7.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

7.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

7.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

8. **<u>הוראות הג"א</u>:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית 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 ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 – חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

משרד הבינוי והשיכון
מחוז-חיפה
רח' הפלים 15, ת.ד. 272
טל: 04-8630666

משרד הבינוי והשיכון
אדר' [illegible]
סגנית בכיר לחטיבה טכנית
(תכנון)

מגיש התוכנית:

17.1.08

עורך התוכנית:

ק. לויטון ד. שומני
אדריכלים ובוני ערים
שד' מנחם בגין 23, חיפה 34616
טל: 8266002/1 פקס: 04-8266003

14.01.08

אני הח"מ מצהיר/ה בזה כי ידוע לי שעלי להגיש את התכנית לבדיקה טכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם הוראות התכנון הסטטוטוריות.

חתימתי הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ו/או נחתם עימו הסכם [illegible] בגין השטח התכנית כל בעל זכות [illegible] אין חתימתי זו פוגמת בזכויות כלשהן [illegible] לפי כל חוזה ו/או כל דין.

לנוחיות הסר ספק מובהר בזה כי אם [illegible] לעשות או יעשה [illegible] בגין השטח הכלול בתכנית [illegible] חתימתי [illegible] הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור [illegible] הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות [illegible] כל זכות אחרת העומדת לנו ניתן [illegible] חתימתנו ניתנת אך ורק [illegible]

תאריך 1/1/

[illegible] קרקע, ישראל
[illegible] הצפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/16883

כסרא-סמיע, אירוח כפרי.

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה הגליל תכנית משולבת מס' ג/16883 הועדה המקומית מישיבתה מס' 6/2006 מיום 12.11.06 החליטה להמליץ על הפקדת התכנית הנקובה לעיל. מהנדס הועדה יושב ראש הועדה	
משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' ג/16883 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 25/11/09 לאשר את התכנית. סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית	
הודעה על אישור תכנית מס' ג/16883 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5960 מיום 3.6.09	

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	כסרא-סמיע, אירוח כפרי.
	מספר התוכנית	ג/16883
1.2 שטח התוכנית		1,482,597 מ"ר.
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	2/09
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף[1] בחוק	לא רלבנטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
	קואורדינטה X	228.500
	קואורדינטה Y	764.000
1.5.2 תיאור מקום		אזורי המגורים שבתכניות מפורטות מאושרות בכסרא ובסמיע.
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית כסרא-סמיע.
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	כסרא-סמיע.
	שכונה	לא רלבנטי
	רחוב	לא רלבנטי
	מספר בית	לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19198	מוסדר	חלק מהגוש	-	115
19200	מוסדר	חלק מהגוש	-	33-36, 44-46, 53, 56, 58
19201	מוסדר	חלק מהגוש	-	12, 22-25, 28
19202	מוסדר	חלק מהגוש	4-6, 9, 10, 13, 16, 17, 38-42, 51-54	1, 3, 7, 8, 11, 12, 14, 15, 18-22, 36, 37, 43-47, 55-59, 73-75, 107, 109, 110
19203	מוסדר	חלק מהגוש	35, 41	19-34, 36-40, 42-52, 54-59, 64-69, 71, 72, 105, 109-111, 113
19204	מוסדר	חלק מהגוש	-	16, 17, 22-41, 55, 57-61, 63, 64
19205	מוסדר	חלק מהגוש	69, 73, 74	6-19, 21-30, 40-42, 44, 46-51, 58, 59, 61, 62, 64-68, 70-72, 75-77, 92, 93, 94
19206	מוסדר	חלק מהגוש	4-6, 15-17, 21, 44, 50, 52, 58, 59, 80, 89, 91, 92, 95, 96	1, 2, 7, 12-14, 18-20, 22, 23, 26-43, 45-49, 51, 53-57, 60-66, 70-78, 81-88, 90, 93, 94, 97-105, 107, 115, 117, 119, 125, 126, 127
19207	מוסדר	חלק מהגוש	-	51
19225	מוסדר	חלק מהגוש	23, 28, 53	1, 2, 12, 19-22, 24-27, 29-52, 54, 55, 75-77, 79-81
19226	מוסדר	חלק מהגוש	6	1-5, 7-17, 40, 41
19227	מוסדר	חלק מהגוש	21	7-20, 22, 24, 71-76, 87, 91-94
19228	מוסדר	חלק מהגוש	-	8-16, 20-30, 32, 34, 38
19229	מוסדר	חלק מהגוש	14, 15, 19-22, 25, 26, 28, 36, 46, 47, 51-53, 57, 58, 60, 63, 67	1-13, 16-18, 23, 24, 27, 29-35, 37-42, 44, 45, 48-50, 54-56, 59, 61, 62, 64-66, 68, 69, 71, 73-76
19230	מוסדר	חלק מהגוש	10-15, 24-26, 28-31, 34-37, 52-55, 61, 64, 66-68, 73, 77, 85, 88, 90-95, 101-104, 111	1-9, 16, 17, 27, 32, 33, 38-51, 56-60, 62, 63, 65, 69-72, 75, 76, 78-84, 86, 87, 89, 96-100, 105-110, 112, 118
שטח בנוי (כסרא)	-	-	-	-
שטח בנוי (סמיע)	-	-	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"א 35	5474	תשס"ר-2005
תמ"מ 9/2	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"מ 9/2	5696	תשס"ז-2007

סמיע

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/7705	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	4647	1998 - תשנ"ח
ג/8720	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	4765	1999 - תשנ"ט
ג/7466	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	4815	2000 - תשס"א
ג/במ/244	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	4391	1996 - תשנ"ו
ג/11548	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	5026	2001 - תשס"ב
ג/11831	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	5054	2002 - תשס"ב
מג/מק/32/2001	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	5088	2002 - תשס"ב
ג/12370	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	5090	2002 - תשס"ב
ג/12290	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	5162	2003 - תשס"ג
ג/11098	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	5224	2003 - תשס"ג
ג/13201	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	5296	2004 - תשס"ד
ג/11669	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	5490	2006 - תשס"ו

כסרא

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/3362	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	3111	1984 - תשמ"א
ג/6871	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	4030	1992 - תשנ"ב
ג/8060	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	4871	2000 - תש"ס
ג/10082	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	4914	2000 - תש"ס
מג/מק/4/2001	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	5014	2001 - תשס"א
מג/מק/40/2002	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	5169	2003 - תשס"ג
ג/12275	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	5226	2003 - תשס"ג
ג/12974	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	5359	2005 - תשס"ה
ג/13196	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	5369	2005 - תשס"ה
ג/14403	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	5490	2006 - תשס"ו
ג/14495	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	5559	2006 - תשס"ו
ג/14535	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	5831	2008 - תשס"ח
ג/15109	שינוי	מוסיפה שימושים באזורי מגורים	5787	2008 - תשס"ח

כל יתר ההוראות בתכניות המאושרות שלא שונו ע"י תכנית זו ימשיכו לחול.

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לא רלבנטי	22	לא רלבנטי	2/2009	רודי ברגר אדריכלים	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 2,500	לא רלבנטי	1	5/2008	רודי ברגר אדריכלים	ועדה מחוזית	
נספח גושים וחלקות	מנחה	1: 2,500	לא רלבנטי	1	5/2008	רודי ברגר אדריכלים	ועדה מחוזית	

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	המועצה המקומית כסרא-סמיע	לא רלבנטי	ת"ד 396. כסרא, 25185.	04-9872419	לא רלבנטי	04-9873483	nihad@iula.org.il kisra-samea@iula.org.il	הכל

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	המועצה המקומית כסרא-סמיע	לא רלבנטי	ת"ד 396. כסרא, 25185.	04-9872419	לא רלבנטי	04-9873483	nihad@iula.org.il kisra-samea@iula.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	ת"ד 580, נצרת עילית. 17105.	04-6558211	לא רלבנטי	04-6558266	tzafontichnun@mmi.gov.il
	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	המועצה המקומית כסרא-סמיע	לא רלבנטי	ת"ד 396. כסרא, 25185.	04-9872419	לא רלבנטי	04-9873483	nihad@iula.org.il kisra-samea@iula.org.il
	לא רלבנטי	פרטיים	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	רודי ברגר	015463839	36069	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ת"ד 70071, חיפה. 31700.	04-8362005	050-5688869	04-8383425	rudarch@bezeqint.net
מודד	מודד מוסמך	לביב חלבי	-	808	לא רלבנטי	לא רלבנטי	הבונים 7, א.ת. חדש. נתניה.	09-8852733	050-5457441	09-8650086	לא רלבנטי

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי ("צימרים") בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכוניהם מעת לעת.

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

להוסיף שימוש של אירוח כפרי, לשימושים המותרים ביעוד מגורים לפי תכניות מפורטות מאושרות, ולהגדיר תנאים והנחיות פיתוח ע"מ לאפשר לתושבי תחום שיפוט מוניציפלי כסרא-סמיע לעסוק בנופש,קייט ואירוח כפרי כענף כלכלי, מבלי לפגוע באיכות החיים של התושבים האחרים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הוספת שימוש של אירוח כפרי באזורי מגורים מאושרים .
קביעת הוראות בניה בנוגע לאירוח כפרי.
קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
קביעת הנחיות סביבתיות.
קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1,482.597

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	מ"ר	*	0	*	-	-

*על פי התכניות המפורטות המאושרות החלות בשטח.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
		אתר עתיקות	רדיוס מגן
ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	101 - 221 301 - 320 401 - 412 501 - 513 601 - 602	125-137, 220, 305, 306, 308-316, 401, 402. 143-155, 191-193, 195-216, 218.	לא רלבנטי

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	
4.1.1	**שימושים**	
א.	כל השימושים המותרים על פי תכניות מפורטות מאושרות.	
ב.	יחידות לאירוח כפרי.	
4.1.2	**הוראות**	
א.	עיצוב אדריכלי.	במגרשים המיועדים לכל סוגי המגורים על פי תכניות מפורטות מאושרות, תותר הקמת או הסבת מבנים קיימים ליחידות אירוח, בנפרד ממבנה המגורים או כחלק אינטגרלי ממנו, בכפוף לתנאים ולמגבלות אשר יפורטו להלן: א. יחידות אירוח תבננה על שטח המיועד למגורים עפ"י תכניות מפורטות מאושרות החלות בשטח התכנית ותעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתר הבניה. ב. הוראות בניה החלות או שתחולנה בעתיד על אזורי מגורים בתחום התכנית תחולנה גם על יחידות האירוח, בתנאי שאינן סותרות הוראות אחרות המוזכרות בתכנית זו. ג. תותר הקמתן של יחידות אירוח רק במגרש בו קיים בית מגורי קבע ומאוכלס. ד. כל יחידת אירוח תכלול בתוכה יחידת שירותים סניטריים. ה. החומרים אשר ישמשו לבניית יחידות האירוח יהיו עמידים לאורך זמן ויתאימו את התקנים הישראליים. ו. השטחים הלא בנויים הסמוכים ליחידות האירוח יהיו מגוננים. ז. במידה ויחידות האירוח תיבננה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, כניסתן תהיה נפרדת וללא מעבר פנימי ביניהם. ח. במידה ויחידות האירוח תבננה בנפרד ממבנה המגורים, ישמרו קווי הבניין על פי התכנית המפורטת המאושרת החלה בשטח והמרווח המינימלי בין מבנים במגרש יהיה על פי תכנית זו. ט. תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת פתרון לדרך גישה וחניה לכל יחידות האירוח והמגורים בתחום המגרש של מבקש ההיתר, על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). י. כל בקשה להיתר לבניית יחידות אירוח אשר חורגת מהוראות תכנית זו מחייבת הגשה ואישור של תכנית מפורטת כחוק. יא. יש להצמיד, ככל הניתן, את בניית יחידות האירוח למבנים קיימים, כדי לא לפגוע באפשרות למתן מענה למגורים לדור ההמשך בישוב.
ב.	הוראות פיתוח.	כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית,לאחר שנתמלאו התנאים הבאים: 1. כל בקשה להיתר בניה עפ"י תכנית זו תכלול תכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, אשר תראה מיקומם של מבנים קיימים, מבנים מוצעים, פתרונות ניקוז, ביוב, חניה, שילוט ודרכים. במגרשים אשר בהם תכניות מפורטות מאושרות מתירות לבנות יחידות דיור נוספות, תכנית הבינוי והפיתוח תראה את מיקומן של יחידות דיור אלה. תכנית הבינוי והפיתוח תוצג על רקע מפה מצבית מעודכנת הערוכה ע"י מודד מוסמך.

		2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע,סלילת הדרכים והגישות,הנחת קווי חשמל,מים,ביוב,טלפון וכדומה,לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל. 3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית,לשביעות רצונה של הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך,להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו,אופן בניתם וגובהם,כמו כן,לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה,רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה,על חשבונו. 4. הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית,או לבעלי הקרקע בשטח התכנית,לנטוע עצים,או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים,על מנת לשמור על הנוף. 5. בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר. 6. יבוצע גינון שיהווה הסתרה צמחית בין מגרש האירוח הכפרי לשכן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) ליחידות אירוח בכל מגרש (1)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח)	מספר יח' אירוח מכסימלי למגרש	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	בין מבנים
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	221-101	בין 500 ל- 750	80	0	(2)	0	80	(3)	(3)	2	(3)	(3)	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)	4 או 0
	320-301																	
	412-401																	
	513-501																	
	602-601																	
	221-101	בין 750 ל- 1,000	120	0	(2)	0	120	(3)	(3)	3	(3)	(3)	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)	4 או 0
	320-301																	
	412-401																	
	513-501																	
	602-601																	
	221-101	מעל ל- 1,000	160	0	(2)	0	160	(3)	(3)	4	(3)	(3)	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)	4 או 0
	320-301																	
	412-401																	
	513-501																	
	602-601																	

(1) השטחים המצויינים בטבלה זו הם על חשבון אחוזי הבניה המותרים בכל מגרש לפי תכניות המפורטות המאושרות החלות בשטח, ומתייחסים ליחידות אירוח בלבד.
(2) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ שטח הבניה נשמר.
(3) על פי התכנית המפורטת המאושרת החלה בשטח.

6. הוראות נוספות

6.1 איכות סביבה

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי המגרשים הסמוכים למגרש מבקש ההיתר, וכל זאת על חשבון המבקש.

ב. הועדה המקומית ו/או רשות הרישוי המקומית תהיינה רשאיות לצמצם עפ"י שיקול דעתן המקצועי את מספר היחידות המירבי למגרש ו/או להגדיל קווי בניין, אם הנתונים הפיסיים של המגרש יוצרים מטרד למגרשים שכנים ו/או ליחידות האירוח.

ג. על הועדה המקומית להתייחס, בשיקוליה למתן היתר, למטרדים סביבתיים ונופיים צפויים ובמידה והוכחו מפגעים אלה לא להתיר את הבקשה.

ד. לא תותר פעילות היוצרת רעש חזק או בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים. מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת מגורים באזור כפרי בתקנים המחמירים. מבני יחידות האירוח וכן מערכות התומכות בפעילות זו, ימוקמו באופן שיצומצמו מפגעי רעש פוטנציאליים לסביבה ובמידת הצורך יעשה בידוד הן ע"י אמצעים פיזיים או ע"י מיגון אקוסטי.

ה. על בעלי המקום לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)1990, התש"ן וחוק שמירת הנקיון. במידה ויתברר כי ישנם מטרדים אקוסטיים הנובעים מיישום התכנית, תוטל האחריות לביצוע המיגון האקוסטי על בעלי המקום.

ו. הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש של המבקש.

ז. תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו בדבר המרחקים המזעריים בין יחידות האירוח לבין שימושים אחרים במגרש, במקרים בהם יחידות אירוח מוצעות בסמיכות לשימושים להם השלכות סביבתיות כגון תעסוקה וגידול בעלי חיים. במידה ובקרבת מקום ישנם מבני משק חקלאיים, יידרש גם אישור משרד החקלאות כתנאי למתן היתר בניה.

6.2 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.3 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.4 אספקת מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.5 סידורי תברואה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. פסולת בניין ועודפי עפר יפונו לאתר מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

6.6 הוראות בנושא חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, מן התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אווריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.7 הוראות בנושא עתיקות

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.8 הוראות חנייה

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 יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
לכל יחידת אירוח תוצמד חניה בפועל.
החניות ליחידות האירוח לא יקורו ע"י מבנים נפרדים.
חניות לאירוח כפרי יוקצו בנוסף לחניות הנדרשות ע"פ התכניות המאושרות והחלות על השטח.
לכל מגרש תהיה כניסה אחת בלבד מהכביש לחניות לאירוח כפרי.

6.9 היטל השבחה

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

6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה הבטחת סידורים נכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.11 פיקוד העורף

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

6.12 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.13 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו בתנאים הבאים:
א.קבלת אישור שירותי הכבאות.
ב. קבלת חוות דעת משרד הבריאות.
ג. אישור כל בעלי הקרקע הרשומים בנסח הטאבו.
ד. אישור פיקוד העורף בדבר אמצעי מיגון.
ה. סימון מקום להצבת פחי אשפה. באחריות מבקש ההיתר לדאוג לרכז את האשפה במקום ממנו נעשה הפינוי ע"י הרשות המקומית.
ו. הצגת פתרון לחיבור השפכים למערכת הביוב, התאמתה של המערכת לכושר הנשיאה של הישוב באישור הרשויות המוסמכות. החיבור לביוב יאושר ע"י מחלקת ההנדסה של הרשות המקומית.
ז. הגשת תכנית בינוי למגרש שיציג את הפיתוח המוצע בו, כולל הסדרת מיקום המבנים והחניות בתחומיו.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

על הועדה המקומית להקים מנגנון של מעקב בדבר מימוש התכנית. לאחר מיצוי של 30% מסה"כ קיבולת יחידות האירוח, יש לערוך בדיקה של כושר הנשיאה של התשתיות ולקיים דיון בדבר המשך תוקף לתכנית בועדה המחוזית.

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית	לא רלבנטי	לא רלבנטי	המועצה המקומית כסרא-סמיע		17/2/09
יזם בפועל (אם רלבנטי)	לא רלבנטי	לא רלבנטי	המועצה המקומית כסרא-סמיע	מועצה מקומית כסרא סמיע	17/02/09
בעלי עניין בקרקע	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל		
	לא רלבנטי	לא רלבנטי	המועצה המקומית כסרא-סמיע	מועצה מקומית כסרא סמיע	17/2/09
	פרטיים	לא רלבנטי	לא רלבנטי		
ועדה מקומית	לא רלבנטי	לא רלבנטי	הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל		
עורך התכנית	רודי ברגר	015463839	לא רלבנטי	רודי ברגר אדריכלים ובוני ערים	17/2/09

13. רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן √ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?[1]		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
		• בתי קברות		V
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V
רדיוסי מגן[2]		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		V
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		V
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		V
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		V
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	V	
	1.1	שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	

[1] עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג- 2003.
[2] הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	V	
		אם כן, פרט: נספח גושים וחלקות.		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת[4].	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		V
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		V
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:		V
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		V
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		V

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".
(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.
(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/16883 ששמה כסרא-סמיע, אירוח כפרי (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ	תחום מומחיותו והכשרתו	הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. לא רלבנטי		
ב. לא רלבנטי		
ג. לא רלבנטי		

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

   כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רודי ברגר
אדריכל ובוני ערים

חתימת המצהיר

17/2/09

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה לא רלבנטי (שם), מספר זהות לא רלבנטי,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' לא רלבנטי ששמה לא רלבנטי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום לא רלבנטי ויש בידי תעודה מטעם לא רלבנטי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא לא רלבנטי

   או לחילופין (מחק את המיותר):

   אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים לא רלבנטי בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

לא רלבנטי	לא רלבנטי
תאריך	חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית : ג/16883

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 25.8.04 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חלבי לביב
גאודט ומודד מוסמך
רשיון מס' 808
דלית אל-כרמל 30, 04-8395202

לביב חלבי	808	חתימה
שם המודד המוסמך	מספר רשיון	

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/5113 (סמיע)	מופקדת	3469	1987- תשמ"ז

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	מועצה ארצית	1968
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור /לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

נספח י"ח –

תשריט המגרשים ומפות מדידה (מפורסמת באתר רמ"י תחת "מסמכי המכרז").