

רשות מקרקעי ישראל  
מרחב עסקי דרום

## בניה עצמית באופקים שכונת "הפארק" 43 מגרשים (לבניית יח"ד) הרשמה והגרלה

מכרז מס' בש/2018/89

### תוכן עניינים לחוברת :

1	-	מבוא.
2	-	מוצעים.
3	-	רשאים להשתתף.
4	-	התחייבויות והצהרות המציע (תנאים מיוחדים)
5	-	מיון וסיווג המציעים וסדר ההגרלה.
6	-	אופן הגשת הצעה.
7	-	הפקדה.
8	-	הגרלה ואופן בחירת המגרשים.
9	-	חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל.
10	-	מחירי הקרקע ותנאי החכירה.
11	-	עבודות פיתוח ע"י הרשות המקומית באמצעות החכ"ל.
12	-	בניה.
13	-	שינוי תנאי המכרז.
14	-	כללי.
15	-	חילוט פיקדון \ ערבות.

עמוד 1 מתוך 24

## נספחים :

- נספחים 1-6 - אישורי נכות.
- נספח 7 - תצהיר לנכים.
- נספח א' - טופס הצעה להשתתפות בהרשמה ובהגרלת המגרשים.
- נספח ב' - נוסח חוזה חכירה.
- נספח ג' - תשריטי המגרשים.
- נספח ד' - רשימת המגרשים, מחירי הקרקע והוצאות הפיתוח.
- נספח ה' - תקנון התכנית.
- נספח ו' - חוק מקרקעי ישראל תש"ך 1960.
- נספח ז' - החלטה מועצה 1503 - החלטת מועצה בדבר העברת זכויות בבנייה נמוכה מאוכלוסייה בעלת מאפיינים מיוחדים.
- נספח ז'1 - החלטת מועצה 1537 מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע.
- נספח ח' - החלטת מועצה מס' 1502 "הנחות בקרקע לחיילי מילואים" ותצהיר .
- נספח ט' - נוסח תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.
- נספח י' - נוסח אישור תושבות מהרשות המקומית.
- נספח י'1 - נוסח אישור תושבות ממשד הפנים.
- נספח יא' - הצהרה לעניין "ידועים בציבור".
- נספח יב' - דוגמא לאישור משרד הבינוי להשתתפות רווקים חסרי דיור שגילם 21-29 שנים.
- נספח יג' - תצהיר על אי קבלת סבסוד עבור מגרש.
- נספח יד' - מכתב קיזוז אגרות והיטלים מאת הרשות המקומית.
- נספח יד'1 - מכתב קיזוז של דמי הקמה של תאגיד המים.
- נספח יד'2 - מכתב קיזוז של דמי הקמה של תאגיד המים והפתחת הסיבסוד לעבודת המים והביוב.
- נספח טו' - חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (משתכן/זים).
- נספח טו'1 - תנאים מיוחדים להתקנת תשתית ולאספקה של גז טבעי לאתר.

## בניה עצמית באופקים שכונת "הפארק" 43 מגרשים (לבניית 43 יח"ד) הרשמה והגרלה

מכרז מס' בש/89/2018

### פרק הגדרות:

#### חסר דיור:

בעל תעודת זכאות של חסר דיור המתאימה למכרזי הרשמה והגרלה בלבד על פי הקטריונים של משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"). (יובהר, כי לא תתקבל תעודת זכאות של חסר דיור שהונפקה לצרכי מכרזים שאינם הרשמה והגרלה, ובכלל זה מחיר למשתכן, מחיר מטרחה).

האישור לחסרי דיור יינתן על ידי הבנק למשכנתאות או אחת החברות המוסמכות.

לתשומת לב המציעים חסרי דיור כי עליהם לצרף להצעתם את **תצהיר** היעדר זכויות בקרקע המופיע כנספח ט לחוברת המכרז כשהוא חתום על ידיהם ומאמת ע"י עורך דין.

#### רווקים חסרי דיור (שגילם 21-29 שנים):

רווקים חסרי דיור שגילם בין 21-29 שנים, שלא משרתים/שירתו בשירות צבאי/כוחות הביטחון ימציאו אישור מהמוסמך במחלקת האיכלוס במשרד, על היותם חסרי דיור (ראה נספח יב') האישור ינתן בהתאם לתשובת הבנק למשכנתאות או אחת החברות המוסמכות על דחיית זכאותם למשכנתא.

לברור פרטים ניתן לפנות למחלקת איכלוס במשרד הבינוי מחוז דרום בטל': \*5442.

#### בן מקום:

מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 26/03/2015), הינו בישוב אופקים ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או משרד הפנים.

#### או

מי שהוא או בן זוגו, מקום מגוריו הקבוע ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 26/03/2008), הינו בישוב אופקים ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או משרד הפנים.

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.

דוגמא לאישור תושבות, מצ"ב כנספחים י' ו-י"א.

לקבלת אישורי תושבות לבני מקום יש לפנות למשרדי הרשות המקומית או למשרד הפנים לשכת מנהל האוכלוסין. (או בטלפון \*3450)

עמוד 3 מתוך 24

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 ברבנות לנישואין (במשך ה- 3 חודשים אשר קדמו למועד האחרון להגשת הצעות למכרז זה – יש להמציא אישור מהרבנות) לרבות זוג מאותו מין, עם או בלי ילדים. (טופס הצהרה לעניין "ידועים בציבור", מצ"ב כנספח יא').

**בני זוג / משפחה:**

## 1. **מבוא:**

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") מציעה **43** מגרשים לבניה עצמית (43 יח"ד) למגורים באופקים כמפורט להלן.

על המגרשים חלה תוכנית 126/03/23 התקפה במועד פרסום המכרז (להלן: "התכנית") שהוראותיה הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה, לרבות תשריטי איחוד וחלוקה לחלק מהמגרשים המסומנים בתשריט בחוברת המכרז (נספח ג'). באם תהיה סתירה בין נתוני המכרז לבין נתוני התכנית, תקבענה הוראות התכנית והזוכה לא יוכל להלין על רמ"י בעניין זה.

**ההרשמה וההגרלה למגרשים חד משפחתיים תותר למציע אחד בלבד. לעניין זה ייחשבו בני זוג כישות אחת (מציע אחד). מציע יכול להגיש הצעה אחת בלבד.**

למען הסר ספק בני זוג אינם רשאים לגשת 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.

בכל מקום בו מצוין "מציע" משמע – מציע או מציעים במשותף בהתאם לאפשרויות להגשת הצעות כמפורט לעיל.  
בכל מקום בו מצוין "הזוכה" משמע – הזוכה או הזוכים במשותף בהתאם לאפשרויות להגשת הצעות כמפורט לעיל.

במסגרת הליך ההרשמה וההגרלה וקביעת הזוכים תינתן עדיפות לחסרי דיור (כאשר תינתן עדיפות למשפחה חסרת דיור). ככל שיוותרו מגרשים שלא יוקצו לחסרי דיור, המגרשים יוקצו לכלל הציבור, והכל כמפורט בתנאי המכרז.

## 2. **מוצעים:**

43 מגרשים לבניה חד משפחתיים, סה"כ 43 יח"ד ביעוד מגורים, בתי מגורים צמודי קרקע : בתים חד משפחתיים ובתים חד משפחתיים עם קיר משותף ובהתאם להוראות התכנית לעיל ומסמכיה.

## 3. **רשאים להשתתף מי שעומד בכל התנאים הבאים:**

- אזרחי ישראל, בעלי תעודת זהות ישראלית או תושבי ישראל
- נשואים/ידועים בציבור/ רווקים שגילם 18 שנה ומעלה. יוער, כי רווקים אשר גילם מתחת לגיל 21 ייחשבו כמי שאינם חסרי דיור.
- למחוסר דיור ( בעל תעודת זכאות מקורית לחסרי דיור כמפורט בהגדרה לעיל) - מי שחתם על תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים (נספח ט'), ותצהיר על אי קבלת סבסוד עבור מגרש (נספח יג').
- כלל הציבור – מי שחתם על תצהיר על אי קבלת סבסוד עבור מגרש (נספח יג').

בנוסף לאמור, על המציע לעמוד בקריטריונים הנוספים בהתאם לסוג הקבוצה (נכים/בני מקום/חסרי דיור/כלל הציבור) אליה הוא מבקש להרשם הכל כמפורט בתנאי המכרז בסעיף 5 "מיון וסיווג המציעים וסדר ההגרלה".

עמוד 4 מתוך 24

מובהר בזאת כי רשאי לגשת למכרז זה אזרח או תושב ישראל שלא קיבל, הוא או בן/בת זוגו, ב-5 השנים האחרונות, מגרש בשכונת "בנה ביתך" כלשהי בישובים בהם הפיתוח סובסד על ידי משרד הבינוי, לרבות אופקים בה הפיתוח נעשה ע"י משרד הבינוי, זאת בין בדרך של מכרז, הרשמה והגרלה או פטור ממכרז. לצורך קבלת פרטים בקשר לישובים בהם הפיתוח סובסד על ידי משרד הבינוי ניתן לפנות למשרד הבינוי מחוז דרום.

לעניין זה, על מגיש ההצעה להמציא בעת ההרשמה תצהיר בנוסח המצורף לחוברת זו, (נספח יג'), המאושר בחתימתו של עורך דין.

לעניין זה יובהר כי באם נרשם הזוכה למכרז אחר בדרך של הרשמה והגרלה ובחר במסגרתו מגרש, לא יוכל לבחור מגרש במסגרת ההגרלה נשוא חוברת המכרז, גם אם עלה שמו בגורל במסגרת ההגרלה.

במכרז זה לא יהיו רשאים להשתתף תאגידים, לרבות חברות, עמותות, אגודות שיתופיות וכל תאגיד אחר.

## **הנחה בקרקע לחיילי מילואים**

תשומת לב המציע שעל פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מסי 1502 שקיבלה תוקף ביום 5.2.2017, מציע שעומד בתנאי ההחלטה, זכאי להנחה במחיר הקרקע שהוצע על ידו במכרז ע"י הפחתת התמורה בשיעור של 35%, ובלבד שגובה ההנחה לחייל המילואים לא יעלה על 75,000 ₪ (לא כולל מע"מ). ההנחה לחייל המילואים הינה חד פעמית ותינתן עבור יח"ד אחת בלבד.

באם הנך מציע שעומד בהגדרת חייל מילואים פעיל כמפורט להלן, יש לצרף אישור מתאים מאת צה"ל (מוקד מילואים \*6535):

• חלופה א - חייל, אשר נמנה על מערך המילואים של צה"ל והמציא אישור משרת מילואים פעיל שש שנת מצה"ל.

• חלופה ב - החייל עמד ב-2 תנאים מצטברים:

▪ החייל נמנה על מערך המילואים של צה"ל 6 שנים לפחות.

▪ החייל צבר 80 ימי מילואים החל משנת 2000 במשך תקופה רצופה של 6 שנים קלנדריות (יובהר, כי אין הכרח שבכל שנה בתוך התקופה, החייל ביצע שירות מילואים)

לצורך אישור זכאות זה, יש להמציא אישור מצה"ל על שירות מילואים במשך תקופה רצופה של 80 ימי מילואים עד 6 שנים קלנדריות.

יובהר כי:

• קבלת ההנחה מותנית בכך שמועד הזכאות של חייל המילואים הפעיל יהיה לא יאוחר מהמועד האחרון לביצוע התשלום עבור הקרקע על פי תנאי המכרז או עד 90 מיום אישור ועדת המכרזים, המוקדם מבין השניים.

• מציע שעומד בתנאי ההחלטה והגיש הצעה משותפת עם אחר (ככל ותנאי המכרז מאפשרים זאת), יהיה זכאי לקבל את ההנחה בשיעור הנקוב לעיל (35%) ביחס לחלקו בהצעה המשותפת. במקרה זה המציע שקיבל את ההנחה לא יהיה זכאי לקבל הנחה נוספת (בגין חייל מילואים) בעסקה עתידית.

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

במקרה בו שני בני הזוג עומדים בתנאי ההחלטה, כל אחד מהם יהיה זכאי לקבל את ההנחה בשיעור הנקוב לעיל (35%) ביחס לחלקו בהצעה המשותפת.

עמוד 5 מתוך 24

- במקרים בהם האישור מאת צה"ל והתצהיר לא צורפו להצעה, ניתן יהיה להגיש את הבקשה עד חצי שנה לאחר אישור ועדת המכרזים על זוכה במכרז. בקשה שתוגש לאחר מועד זה, לא תתקבל.
  - החלטה זו חלה גם על מציע שהגיש הצעה במסגרת חברותו בעמותה (ככל ותנאי המכרז מאפשרים זאת).
- החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1502 ותצהיר, מצ"ב כנספח ז'. למען הסר ספק, חייל מילואים פעיל יהיה זכאי לכפל הנחות במחיר הקרקע.

## **העברת זכויות**

ידוע למציע כי על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1503, רשות מקרקעי ישראל תאפשר העברת זכויות ללא הגבלה וללא שתגבה תמורה נוספת, 5 שנים החל מסיום הבניה (כהגדרתה בהחלטת המועצה). העברת זכויות קודם למועד האמור תהיה בהתאם לקבוע בהחלטת מועצה 1503 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, כלהלן:

- במקרים בהם הוקצתה הקרקע ללא ההנחה- העברת זכויות שתבוצע מיום חתימה על חוזה החכירה ועד שנה ממועד סיום הבניה, תחויב בתוספת של 20% מהתמורה צמוד למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ.

בתקופה שלאחר מכן יפחת תשלום התוספת כל שנה ב-4%.

- במקרים בהם הוקצתה הקרקע בהנחה – העברת זכויות תבוצע מיום חתימה על חוזה חכירה ועד שנה ממועד סיום הבניה, תחויב בתשלום נוסף בגובה ההנחה שניתנה על הקרקע ע"פ חלקה היחסי של התקופה כדלהלן: עד תום שנה ממועד סיום הבניה תופסת של מלוא גובה ההנחה צמוד למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ.

בתקופה שלאחר מכן, יפחת התשלום כל שנה ב – 20% מגובה ההנחה.

- במקרים בהם הוקצתה קרקע לבעל זכויות בשל היותו נכה: הרשות תאפשר העברת זכויות ללא הגבלה ולא תגבה תמורה נוספת, בהעברת זכויות לנכה העונה על התבחינים שבגינם הוקצתה הקרקע לבעל הזכויות בשל היותו נכה.

- הנהלת הרשות רשאית לקבוע כללים לגבי מקרים חריגים (מוות, מצב בריאותי קשה, גירושין על פי פסק דין או מימוש משכנתא), בדבר העברת זכויות בטרם עברו 5 שנים החל מסיום הבניה.

החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1503, מצ"ב כנספח ז'.

כמו כן יובהר כי העברת זכויות לפני חלוף 5 שנים מסיום הבניה וקבלת טופס 4 במכרזים בהם ניתן סבסוד פיתוח באיזורי עדיפות לאומית או למציעים בעלי מאפיינים מיוחדים תתאפשר בהתקיים אחת מאלה ובכפוף למגבלות רמ"י לגבי הקרקע בהתאם לקבוע בהחלטה 1503:

1. מוכר הזכויות ישיב לרשות מקרקעי ישראל את הסבסוד שניתן בהוצאות הפיתוח בהתייחס למגרש בו זכה. (בהתאם למצוין בנספח ד' – טבלת הוצאות הפיתוח)
2. מוכר שזכה במגרש עקב היותו בעל מאפיינים מיוחדים המזכים בסבסוד הוצאות פיתוח כהגדרתם

עמוד 6 מתוך 24

בחוברת המכרז ( כדוגמת : משרתי כוחות הביטחון, בני מקום, נכים) ומכר את המקרקעין למי שאינו בעל אותם המאפיינים המיוחדים אשר זיכו את המוכר בקבלת הסבסוד כהגדרתם בחוברת המכרז יחוייב בהשבת הסבסוד לרשות מקרקעי ישראל.

#### 4. התחייבויות והצהרות המציע (תנאים מיוחדים):

##### 4.1 באחריותו המלאה של המציע :

4.1.1 למלא את פרטיו המלאים **ולחתום** כנדרש בטופס ההצעה, בכתב יד ברור וקריא. (נספח א')

4.1.2 לצרף את כל המסמכים הנדרשים כמפורט בסעיף 6.2 להלן.

4.1.3 לשלשל את מעטפת המכרז (הכולל טופס ההצעה ממולא וחתום כנדרש בצרף כל האישורים והמסמכים הנדרשים), לתיבת המכרזים, במהלך תקופת המכרז, ולא יאוחר ממועד סיום המכרז.

##### **מובהר בזאת, חד-משמעית, כי מעטפה אשר לא תמצא בתיבת המכרזים, במועד סיום המכרז, לא תתקבל.**

4.2 ידוע למציע וברור לו כי על כל המסמכים הנדרשים להיות אך ורק במתכונתם ובהתאמה מלאה למוצג בחוברת המכרז.

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

4.4 על המציע לבדוק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את המידע התכנוני המלא ברשות המקומית ובועדה המקומית לתכנון ובניה, לרבות מסמכי התכנית החלה על המגרש על נספחיה, זכויות בניה, גבולות המגרש, שטחים גובלים, **קווי בנין**, מיקום חדרי שנאים, התנאים להוצאת היתר בניה, היטלים ואגרות וכל מידע תכנוני ו/או מידע אחר הרלוונטי, לרבות כל מידע בדבר תוכניות בהכנה לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מלוא התחייבויות המציע על פי מסמכי ותנאי המכרז. **מובהר כי על המציעים לבדוק בתשומת לב את קווי הבניין המותרים לבניה בכל מגרש בהתאם להוראות התכנית ונספחיהן**, לרבות תכנית הבינוי. כמו כן, מובהר למציע כי אין במידע המוצג במסגרת המכרז משום מצג מחייב מצד רמ"י. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות כמפורט לעיל, ולא יוכל לחזור אל רמ"י בכל טענת הסתמכות על המידע הנ"ל.

4.5 המגרשים מוקצים במצבם התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). המציע מצהיר כי ראה את המגרש ואת סביבתו ובדק אותו ואת מצבו מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, והנדסית על כל חלקיו, ומצא את המגרש מתאים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה, והינו מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למגרש, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.

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

באחריות המציעים לברר מה הם המטרדים ו/או המחוברים הקיימים בכל אחד מהמגרשים. 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 במגרשים, אם קיימים.

4.6 המציע מצהיר כי במגרשים בהם קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה, בתיאום עם הרשות מקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם אחר בהתאם לכל דין.

#### עמוד 7 מתוך 24

- 4.7** זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתקנון, תשריט ונספחי התוכנית (נספח ה'), ועל פי כל דין.
- 4.8** בכל מקרה של סתירה בין הנתונים המופיעים במסמכי המכרז ובין נתוני התוכנית, תקבענה הוראות התוכנית, והמציע במכרז לא יהא רשאי לחזור אל רמ"י בטענה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה. המציע מאשר בזאת כי ראה ובדק את התוכנית על מסמכיה וידוע לו שתנאי התוכנית הינם תנאים מחייבים.
- 4.9** בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתוכנית, אם בשל מגבלות התוכנית ואם בשל הנחיות שינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון והבניה, יחולו ההוראות המגבילות יותר, והמציע לא יהא רשאי לחזור אל רמ"י בטענה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.
- 4.10** במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לרמ"י בגין תוספות אלה. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מרמ"י על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז תחול במלואה על הזוכה במכרז ללא זכות להשבה מאת רמ"י.
- 4.11** באשר לשטחים מחוץ לתחום שטח התוכנית המיועדים לתכנון עתידי, רמ"י אינו מתחייב לתכנון כלשהו וכל תכנון ישקל עפ"י שקול דעתו של רמ"י ו/או רשויות התכנון, הן מבחינת מטרות התיכנון והן מבחינת מועד התכנון. לזוכה לא תהיה כל תביעה או טענה כלפי רמ"י או מי מטעמו לגבי התיכנון העתידי מטרותיו ומועדיו.
- 4.12** במידה ובמגרשים הסמוכים קיימים בתים, על הזוכה לנקוט בכל אמצעי בטיחות וזהירות ולהתחשב בהם מבחינה הנדסית בכל הקשור לעבודות חציבה ופיתוח במגרש אשר עלולות לגרום נזק למבנה במגרש הסמוך בעת ביצוע עבודות העפר ועבודות בניית הבית במגרש.
- 4.13** היה והמגרשים נשוא מכרז זה הוכרו ו/או יוכרו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, ישא הזוכה בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במגרשים (להלן: "העבודות"). היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין.
- 4.14** זוכה 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.
- על הזוכה לטפל בפסולת ועודפי חפירה, בהתאם להוראות הדין. הזוכה מתחייב לא לשרוף ולא לקבור כל פסולת שהיא.
- המציע 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 מטעמה בגין התנאים המפורטים לעיל.
- כמו כן אין ולא תהיינה לו כל תביעות לרבות לביטול העיסקה ו/או דרישות כספיות כלשהן בגין האמור לעיל.
- חוברת המכרז על כל מסמכיה ונספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי העיסקה.
- חוברת המכרז מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.
- 4.15** בנוסף להצהרות והתחייבויות המציע כמפורט לעיל, מצהיר המציע כי ראה ובדק את המגרש כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במגרשים/מתחמים, המטרדים הקיימים, לרבות המטרדים ההנדסיים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתכנית החלה על השטח וכי ישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפניו המחזיקים, המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת-קרקעיים, ולא יבוא לרמ"י בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.



**4.16** ידוע למציע כי בשטח נשוא המכרז טרם נערכה פרצלציה (חלוקה) ועל כן בשלב זה לא ניתן לרשום זכויות הזוכה בלשכת רישום המקרקעין. יובהר כי ככל והקרקע נשוא המכרז עברה פרצלציה והפרצלציה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. על הזוכה יהיה לחתום מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מיד לאחר רישום הפרצלציה, במקרה בו הפרצלציה נרשמה לאחר שהזוכה חתם על חוזה החכירה) על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום מקרקעין.

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 מקרקעין.

**4.17** עם הזוכה במגרש ייחתם חוזה חכירה.

**4.18** החל ממועד קבלת אישור על הזכייה במגרש, יהיה הזוכה אחראי על שמירת המגרש למניעת פלישות ותפיסות חדשות ו/או תוספות בניה ו/או גידור חצרות.

**4.18** כל מי שזכה וחתם על חוזה חכירה עם רמ"י כמפורט לעיל, יהיה חייב להגיש תוכנית בניה ובקשה להיתר בניה לוועדת בנין ערים המקומית ולהשלים את הבניה בפועל כדי אפשרות שימוש או אכלוס **תוך 48 חודשים מיום בחירת המגרש שייחשב כיום אישור העסקה.**

**ידוע לזוכה כי עליו להשלים את הבנייה בתוך התקופה הנקובה בחוזה החכירה. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז, על נספחיה (לרבות תנאי חוזה החכירה והסכם הבניה (ככל שיש), בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה, כפופה להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1513 (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).**

**4.19** ככל שהמציע הוא תושב חוץ תהיה ההתקשרות עמו כפופה לכללים בדבר הקצאת הקרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960 (ראה נספח ו').

**4.20** המציע מקבל ומסכים כי אם תתקיים אחת או יותר מהעילות הקבועות בתקנה 16ב(ב) לתקנות חוברת המכרזים (כך למשל, במקרה בו לא יעמוד בתנאי המכרז או במקרה בו יחזור בו מהצעתו (הזוכה) לאחר המועד האחרון להגשת הצעות) הרשות תהא רשאית לחלט את סכום הערבות (המחאה בנקאית) כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש בכפוף לסעיף 15 לתנאי המכרז שכותרתו "חילוט פיקדון (המחאה בנקאית)".

**4.21** המציע מצהיר ומתחייב כי הצעתו במכרז זה נעשתה בהסתמך על הצהרותיו ובדיקותיו העצמאיות, וכי אין לו ולא תהיינה לו טענות ו/או תביעות לביטול העסקה ו/או דרישות כספיות או אחרות כלפי רמ"י ו/או מי מטעמו בגין האמור בסעיפים 4.1-4.20 לעיל.

**4.22** בכל מקרה שהמציע כולל יותר מאדם אחד במשותף, תיעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע במשותף והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית. ידוע למציע כי- במקרה של הפרה או אי קיום תנאי המכרז ע"י אחד השותפים, מתבטלות מאליהן הצעות יתר השותפים והרשות רשאית לחלט את כל סכום הפיקדון (או חלקו) בכפוף לסעיף 15 לתנאי המכרז ולהחכיר את הנכס לאחר.

## **5. מיון וסיווג המציעים וסדר ההגרלה:**

כלל המציעים ימויינו ויסווגו לקבוצות, עפ"י השתייכותם, בהתאם לבקשתם בטופס ההצעה להשתתפות בהגרלה (נספח א') ולאישורים ולמסמכים שצורפו לטופס ההצעה.

## **קבוצה א'**

**זכאים להשתתף:** נכים (כמפורט להלן)

**מספר המגרשים שמוגרלים:** 4 מגרשים חד משפחתיים.

**סדר קדימות:** סדר הקדימות בבחירת המגרשים כאמור לעיל, יהיה כדלהלן:

### **רשימה א' – עדיפות ראשונה:**

- א. נכה צה"ל קשה במיוחד בדרגת נכון +100% (מיוחדת) על פי אישור ובחתימת אגף השיקום במשרד הביטחון בנוסח המצ"ב כנספח 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 3 לחוברת המכרז.

### **רשימה ב' – עדיפות שנייה:**

- א. נכה צה"ל קשה על פי אישור אגף השיקום במשרד הביטחון בנוסח המצ"ב כנספח 2 לחוברת המכרז.
- ב. 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 4 לחוברת המכרז.

### **רשימה ג' - עדיפות שלישית:**

- נכה בדרגת נכות של 75% לפחות עקב מוגבלות בניידות לצמיתות, על פי אישור המוסד לביטוח לאומי ובחתימת בנוסח המצ"ב כנספח 5 לחוברת המכרז.

### **רשימה ד' - עדיפות רביעית:**

- נכה עיוור בדרגת נכות רפואית לצמיתות של 100% עפ"י אישור משרד הרווחה ובחתימתו ובצירוף צילום "תעודת עיוור/לקוי ראייה" בנוסח המצורף כנספח 6 לחוברת המכרז.

בכל תת קבוצת נכים, תינתן עדיפות למחוסר דיור כאשר תינתן עדיפות לנכה בעל משפחה מחוסר דיור על פני רווק מחוסר דיור.

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.

**לתשומת לב כי חובה על המציע** לצרף להצעתו תצהיר חתום ומאומת כדין בנוסח המצ"ב כנספח 7 המאשר כי לא קיבל בעבר מגרש עקב נכותו וכי המגרש נשוא המכרז ישמש לצורך בניה למגורי המציע, כמו כן, על נכים מחוסרי דיור להמציא תעודת זכאות לחסרי דיור או אישור ממחלקת אכלוס במשרד הבינוי והשיכון + תצהיר על היותו מחוסר דיור (נספח ט' בחוברת המכרז) בהתאם לאמור לעיל

\* נכה קטין יוכל להיכלל בקבוצה א, להשתתף בהגרלה ובבחירת מגרש מבלי שידרש להיות מחוסר דיור, וזאת בעדיפות האחרונה לבחירת מגרש בקבוצה זו.

עמוד 10 מתוך 24

נכה קטין לא תחול עליו הגבלת גיל (על אף האמור בסעיף 3 בפרק "רשאים להשתתף (עמוד 2), בתנאי שחווה 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 רשאי לחלטו בכפוף לסעיף 15 לתנאי המכרז).

כל המציעים מקבוצה א' כמפורט ברשימה א' – ד' בחוברת המכרז, ישארו בקדימות שלהם, גם אם יירשמו במשותף עם מי שמשתתף לקבוצה בעלות קבוצה נמוכה יותר. במקרה כזה המציע הנוסף, שאינו מקבוצה א', ייהנה מקדימות כשל מציע מקבוצה א'.

### **קבוצה ב'**

**זכאים להשתתף:** בני מקום תושבי אופקים כהגדרתם לעיל.

**מספר המגרשים שמוגרלים:** 19 מגרשים.

**סדר קדימות:** תינתן עדיפות במסגרת הליך ההרשמה והגרלה וקביעת הזוכים לחסרי דיור, כאשר תינתן עדיפות למשפחה על פני רווקים. ככל שיוותרו מגרשים שלא הוקצו לבני המקום מחוסרי הדיור, הללו יוקצו ליתרת הנרשמים בני המקום שאינם חסרי דיור.

סדר הקדימות בבחירת המגרשים כאמור לעיל, יהיה כדלהלן:

1. משפחות מחוסרות דיור בני המקום אופקים.
2. רווקים מחוסרי דיור בני המקום אופקים.
3. בני המקום אופקים שאינם מחוסרי דיור.

### **קבוצה ג'**

**זכאים להשתתף כלל הציבור .**

**מספר המגרשים שמוגרלים:** 20 מגרשים.

**סדר קדימות:** תינתן עדיפות במסגרת הליך ההרשמה והגרלה וקביעת הזוכים לחסרי דיור, כאשר תינתן עדיפות למשפחה על פני רווקים. ככל שיוותרו מגרשים שלא הוקצו לכלל הציבור מחוסרי הדיור, הללו יוקצו ליתרת הנרשמים שאינם חסרי דיור.

סדר הקדימות בבחירת המגרשים כאמור לעיל, יהיה כדלהלן:

1. משפחה חסרת דיור.
2. רווק מחוסר דיור.
3. משפחה או רווק שאינם חסרי דיור.

**סדר ההגרלה ו/או בחירת המגרשים יהיה כדלקמן:**

**תחילה יבחרו הזוכים מקבוצה א', אח"כ יבחרו הזוכים מקבוצה ב' ולבסוף הזוכים מקבוצה ג' .**

סדר בחירת המגרשים ע"י הזוכים יהיה כסדר עלייתם בגורל בהגרלה שתקבע מי יהיו הזוכים. הראשון שיעלה בגורל יהיה הראשון לבחור מגרש, השני שיעלה בגורל יבחר מבין המגרשים שטרם נבחרו וכיו"ב.

אם יוותרו מגרשים מקבוצה א' - יתווספו מגרשים אלו למגרשים שיוגורלו בקבוצה ג'.

עמוד 11 מתוך 24

אם ייתרו מגרשים מקבוצה ב' (קבוצת בני המקום) – יתווספו מגרשים אלו למגרשים שיוגרו בקבוצה ג'.

**יוטעם, כי על כל מציע לשקול את כדאיות הרישום לקבוצה זו או אחרת, ואין הוא יבוא בכל טענה ו/או דרישה בעניין. כך לדוגמא, נכה שעומד בקרטריונים של קבוצה א' וגם בקרטריונים של קבוצה ב' וקבוצה ג' ישקול את כדאיות הרישום למי מהקבוצות.**

**6. אופן הגשת ההצעה (ההרשמה):**

6.1 רשאים להשתתף אך ורק מי שעומד בתנאי המכרז וברשותו כל המסמכים הנדרשים כמפורט להלן.

6.2 רשימת המסמכים שיש לצרף לטופס ההצעה :

על המציע לצרף להצעתו (לפי העניין), **מסמכים מקוריים ותקפים בלבד** או העתקים הנושאים חותמת נאמן למקור, מאומתים ע"י המוסד שהנפיק המסמך. באחריות המציע לוודא כי כל המסמכים הנדרשים בהתאם לתנאי המכרז צורפו להצעה, ניתן להסתייע בטבלה להלן המרכזת את מסמכי המכרז הנדרשים (בכפוף וכמפורט בתנאי המכרז).

מובהר כי נרשמים המבקשים להישתייך לקבוצת "משפחות מחוסרי הדיור" להירשם יחד ( חובה על שני בני הזוג להרשם ) ולחתום על שני תצהירים , לפי העניין.

מובהר כי ידועים בציבור/ זוג העומד להינשא יכולו להרשם כמשפחה מחוסרת דיור רק במידה וירשמו שניהם וימציאו תעודת זכאות תקפה משותפת. לחילופין, יוכלו להמציא תעודת זכאות נפרדת לכל אחד מהם ולחתום על שני תצהירים.

\* יובהר כי בני זוג הינם "נרשמים במשותף" – 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**, בהתאם לקבוצה אליה משתייך כל אחד מהם.

שם המסמך	הערות	נספח
<b>*טופס הצעה להשתתפות במכרז</b>	ממולא כנדרש וחתום ע"י המציע/ים	נספח א'
<b>*תעודת זהות</b>	צילום תעודת זהות וספח של <b>כל אחד מהמציעים</b> החתומים על טופס ההצעה	
<b>אישור תושבות מקום/ אישור משרד הפנים</b>	<p><b>בן מקום:</b> מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 26/03/2015), הינו בישוב אופקים ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או משרד הפנים.</p> <p><b>או</b></p> <p>מי שהוא או בן זוגו, מקום מגוריו הקבוע ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 26/03/2008), הינו בישוב אופקים ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או משרד הפנים.</p>	<p>נספח י', י"א . נספח י' יש להחתיים את</p> <p><b>מורשי החתימה ברשות המקומית</b></p>

עמוד 12 מתוך 24

נספח יא' לחתום בפני עו"ד אשר יאמת זהות החותם	פס"ד הצהרתי מבית משפט או תצהיר חתום על ידי המציעים ומאומת על ידי עו"ד	<b>תצהיר ידועים בציבור</b>
	זוג העומד להינשא ונרשם ברבנות לנישואין במשך ה- 3 חודשים אשר קדמו למועד האחרון להגשת הצעות למכר זה	<b>אישור מהרבנות</b>
	<b>משפחות/נכים/רווקים בני 29 ומעלה -</b> לצורך קבלת תעודת זכאות ניתן לפנות לאחד מסניפי הבנקים למשכנתאות או לאחת החברות כמפורט באתר משב"ש כתובת <a href="http://www.moch.gov.il">www.moch.gov.il</a>	<b>תעודת זכאות לחסרי דיור כפי המפורט בהגדרות לעיל (נשואים בני 18 ומעלה/ רווקים בני 29 ומעלה)</b>  <b>אישור מח' איכלוס במשרד הבינוי (רווקים בני 21-29)</b>  <b>נכים ימציאו תעודת זכאות לחסרי דיור או אישור ממחלקת אכלוס במשרד הבינוי בהתאם לאמור לעיל</b>
דוגמא לאישור רווק מחוסר יור בנספח יב'	<b>רווקים/יחיד אשר לא משרתים / שירתו בשירות מצבאי / כוחות הביטחון שגילם 21-29 שנים ימציאו אישור מחלקת איכלוס במשרד הבינוי על היותו חסר דיור.</b>	<b>תעודת זכאות לחסרי דיור כפי המפורט בהגדרות לעיל (נשואים בני 18 ומעלה/ רווקים בני 29 ומעלה)</b>  <b>אישור מח' איכלוס במשרד הבינוי (רווקים בני 21-29)</b>  <b>נכים ימציאו תעודת זכאות לחסרי דיור או אישור ממחלקת אכלוס במשרד הבינוי בהתאם לאמור לעיל תצהיר היעדר זכויות בקרע המיועדת למגורים</b>
	<b>על כל המשתתפים במכרז מחוסרי הדיור מבלי יוצא מהכלל לצרף אישור על היותם חסרי דיור כאמור לעיל.</b>	
נספח ט'	על כל המציעים <b>חסרי דיור</b> לצרף את התצהיר כשהוא חתום על ידיהם ומאומת ע"י עורך דין	
נספח יג'	<b>על כל המציעים לצרף את התצהיר כשהוא חתום על ידיהם ומאומת ע"י עורך דין</b>	<b>* תצהיר אי קבלת סבסוד הוצאות פיתוח עבור מגרש</b>
נספח ח'	<b>למשרתי מילואים עפ"י החלטת מועצה 1502</b>	<b>אישורים על שרות מילואים פעיל שש שנתי + תצהיר</b>
נספח 1-6 נספח 7 - לתלוש ולחתום בפני עו"ד אשר יאמת זהות	<b>לנכים בלבד משהב"ט / ביטוח לאומי, נספח 7- תצהיר כי לא קיבלו בעבר מגרש עקב</b>	<b>תצהיר לנכים + אישורי נכות</b>

עמוד 13 מתוך 24

<p>החותם. תצהיר חובה לנכים!</p>	<p>נכותם וכי המגרש נשוא המכרז יישמש לצורך בניה למגורי המציע (זאת בנוסף לתצהיר מחוסר דיור כפורט לעיל). + אישורי נכות כמפורט בתנאי המכרז (נספחים 1-6)</p>	
-------------------------------------	---	--

**\* על כל המציעים לצרף את המסמכים המסומנים בכוכבית, שאר המסמכים יצורפו לפי עניין.**

את טופס ההצעה בצרוף כל המסמכים הנדרשים יש להכניס למעטפה סגורה, עליה רשום מספר המכרז ולשלשל לתיבת המכרז במהלך תקופת המכרז. מובהר כי צירוף מסמך שלא בהתאם לנוסח הנדרש בחוברת המכרז יגרור את פסילת ההשתתפות.

**ההרשמה וההגרלה למגרשים תותר למציע אחד. לעניין זה ייחשבו בני זוג כישות אחת (מציע אחד). מציע יכול להגיש הצעה אחת בלבד.**

למען הסר ספק בני זוג אינם רשאים לגשת 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.

המועד האחרון להגשת ההצעות להגרלה הינו **25/06/2018** בשעה **12:00** בצהריים בדיוק, ההצעה תוגש בעותק אחד. הצעה שלא תמצא בתיבה הנ"ל במועד זה מסיבה כלשהי - לא תשתתף בהגרלה. על המציע להביא בחשבון כי בעת הכניסה למשרדי רמ"י נערך בידוק ביטחוני קפדני העשוי לארוך זמן ממושך.

קבלת חוברת המכרז והגשת ההצעות תתקיים במשרדי רמ"י - רחוב התקווה 4 קרית הממשלה באר שבע, בימים ב', ד' בין השעות 08:00-13:00, וביום ב' בשעות 16:00-17:30. טלפון \*5575 או 086264248/46/53/54

ידוע למציע כי הודעות עדכון ו/או הבהרות בקשר למכרז זה מתפרסמים אך ורק באתר האינטרנט של הרשות ובאחריותו המלאה להתעדכן בדבר הודעות/הבהרות באמצעות אתר האינטרנט של הרשות.

יובהר כי כל הודעה שתשלח מרשות מקרקעי ישראל לנרשמים ו/או לזוכים תשלח לנרשם ו/או לזוכה בדואר רשום לכתובת שצויינה בטופס ההצעה בלבד. 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.

**7. הפקדה:**

כתנאי לאפשרות לבחירת המגרש, במועד בחירת המגרש יפקיד הזוכה בידי נציג הרשות המחאה בנקאית על סך 5,000 ₪ (חמשת אלפים ₪), לפקודת רשות מקרקעי ישראל (**יובהר כי לא תקבל המחאה של בנק הדואר**).

מימוש ההמחאה הבנקאית של הזוכים יהיה מיד לאחר בחירת המגרשים, וכמקדמה עבור תשלום בגין הקרקע.

זוכה שהגיע תורו לבחירת המגרש עפ"י מספר זכייתו ואינו נמצא, או אשר נמצא אך לא הפקיד המחאה בנקאית כנדרש בסעיף 7 לעיל, אך יופיע לפני תום בחירת המגרשים ויפקיד המחאה בנקאית כאמור יהיה רשאי לבחור במגרש בסמוך למועד בו יסיים לבחור מגרש הזוכה שיהיה מצוי באותה עת, גם אם בינתיים דילגו על תורו וזאת בתנאי שיגיע לפני תום בחירת כל המגרשים. ובתנאי שיוותרו מגרשים מתאימים לקבוצה אליה הוא שייך.

**זוכה אשר לא יעמוד בתנאי זה מכל סיבה שהיא, יראה הדבר כוויתור מצידו, וזכייתו תבוטל.**

יותר אדם מסיבה כלשהי על זכייתו בהגרלה לאחר בחירת המגרש, תהיה רשאית הרשות לקבוע כי לא יוחזרו לו כספי הפקדון והללו ייחשבו כפיצויים מוסכמים, בכפוף לסעיף 15 לתנאי המכרז.

עמוד 14 מתוך 24

## 8. הגרלה ואופן בחירת המגרשים:

ההגרלה ואופן בחירת המגרשים יכולה להתבצע מאחת משתי האפשרויות הבאות:

א. הגרלה באמצעות ועדה ציבורית.

ב. הגרלה בנוכחות הנרשמים.

אופן ביצוע ההגרלה, עפ"י אחת משתי האפשרויות הנ"ל, תקבע ע"י רמ"י עם סיום הגשת ההצעות.

מועד, מיקום ואופן ביצוע ההגרלה, יובא לידיעת הנרשמים באמצעות אתר האינטרנט של הרשות: [www.land.gov.il](http://www.land.gov.il)

את המידע ניתן למצוא תחת כותרת "מקרקעין- מידע ושירות" – "מכרזי מקרקעין"- "פרסום" לפי מספר המכרז, מצב המכרז – "פעיל" או "ארכיון".

על הנרשמים לבדוק ולעקוב באתר האינטרנט של הרשות אחר מועד ביצוע ההגרלה ואופן ביצועה. עם פרסום מועד ביצוע ההגרלה על הנרשמים להמשיך ולעקוב אחר פרסומים באתר הרשות עד למועד שפורסם, זאת במידה ויהיו שינויים במועד ההגרלה.

### 8.1 הגרלה באמצעות ועדה ציבורית

ועדה ציבורית הינה ועדה ניטרלית בראשותו של שופט בדימוס.

ביצוע ההגרלה יעשה ע"י הועדה לגבי כל קבוצה וקבוצה ובהתאם לסדר הקדימויות כמפורט לעיל.

תוצאות ההגרלה, וסדר עלייתם בגורל של הזוכים (הראשון שיעלה בגורל, הינו הראשון לבחור מגרש, השני שיעלה בגורל יהיה השני לבחור וכך הלאה) ישלחו בדואר רשום לכל אחד מהזוכים בהתאם לכתובת שצוינה בטופס ההרשמה. מציע שלא יעלה בגורל, יקבל על כך הודעה נפרדת בצרוף כל המסמכים שצורפו להצעה.

בנוסף, תפורסם רשימת הזוכים וסדר עלייתם בגורל, על גבי לוח מודעות במשרדי רמ"י. פרסום זה יהווה הודעה רשמית על הזכייה. באחריות המציע לעקוב אחר פירסום ההודעה במשרדי רמ"י. המציע לא יבוא אל רמ"י בכל טענה ו/או תביעה בעניין זה גם אם מסיבה כלשהי לא תגיע ההודעה בדואר לידי.

בהודעות יצויין גם המועד והמיקום המדוייק בהם תתבצע בחירת המגרשים ע"י הזוכים.

בחירת המגרש תתבצע על ידי הזוכה או מיופה כוחו באמצעות יפוי כח נוטריוני בלבד וכנגד הצגת תעודה מזהה נושאת תמונה בלבד (תעודת זהות, רישיון נהיגה תקף או דרכון ישראלי).

זוכה שהגיע תורו לבחירת המגרש עפ"י מספר זכייתו ואינו נמצא, או אשר נמצא אך לא הפקיד המחאה בנקאית כנדרש בסעיף 7 לעיל, אך יופיע לפני תום בחירת המגרשים ויפקיד המחאה בנקאית כאמור יהיה רשאי לבחור במגרש גם אם בינתיים דילגו על תורו וזאת בתנאי שיגיע לפני תום בחירת כל המגרשים ובתנאי שיוותרו מגרשים מתאימים לקבוצה אליה הוא שייך.

**זוכה שלא יהיה נוכח במועד בחירת המגרשים מכל סיבה שהיא, יראה הדבר כויתור מצידו, וזכייתו תבוטל.**

לא ניתן להעביר או להחליף את הזכות לבחירת המגרש ו/או את סדר בחירת המגרשים.

עמוד 15 מתוך 24

## **8.2 הגרלה בנוכחות הנרשמים**

הגרלה לגבי כל קבוצה וקבוצה ובהתאם לסדר קדימות הקבוצות כמפורט לעיל, תבצע בנוכחות כלל המציעים. טרם תחילת ההגרלה, תבדק נוכחות המציעים בכל קבוצה או מיופה כוחם באמצעות יפוי כח ומיופה כוח שאינו עו"ד באמצעות יפוי כוח נוטריוני בלבד, על ידי הצגת תעודה מזהה נושאת תמונה בלבד (תעודת זהות, רישיון נהיגה תקף או דרכון ישראלי).

זוכה שהגיע תורו לבחירת המגרש עפ"י מספר זכיותו ואינו נמצא, או אשר נמצא אך לא הפקיד המחאה בנקאית כנדרש בסעיף 7 לעיל, אך יופיע לפני תום בחירת המגרשים ויפקיד המחאה בנקאית כאמור, יהיה רשאי לבחור במגרש בסמוך למועד בו יסיים לבחור מגרש הזוכה שיהיה מצוי באותה עת, גם אם דילגו על תורו וזאת בתנאי שיגיע לפני תום בחירת כל המגרשים ובתנאי שיוותרו מגרשים מתאימים לקבוצה אליה הוא שייך.

שמות המציעים בכל קבוצה יוכנסו לקופסה. הראשון ששמו יעלה בגורל יהיה הראשון לבחור מגרש ממלאי המגרשים, השני שיעלה בגורל יבחר מגרש מיתרת המגרשים וכך הלאה.

כל מגרש שיבחר ע"י משתתף יגרע ממלאי המגרשים המוצעים.

מציע שלא יהיה נכח בהגרלה, מכל סיבה שהיא, יראה הדבר כוויתור מצידו, והצעתו תבוטל.

על אף האמור לעניין החובה הכללית להשתתפות בהגרלה ו/או בבחירת המגרש של כל אחד מהמציעים, כאשר המציעים הינם בני זוג, המגישים הצעה משותפת במסגרת המכרז, אחד מבני הזוג יהיה רשאי להופיע במועד ההגרלה ו/או בחירת המגרש בשמו ובשם בן זוגו.

במקרה כזה, יראה רמ"י בבן הזוג הנוכח מיופה כוחו של בן הזוג האחר, ובני הזוג לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם האמור כלפי רמ"י או מי מטעמו. על בן הזוג הנוכח להציג בפני עורכי ההגרלה/בחירת המגרשים את תעודת בן הזוג אשר נעדר מההגרלה/בחירת המגרשים.

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

מיופה כח יוכל לייצג הצעה אחת בלבד. במידה ומיופה כח ייצג יותר מהצעה אחת תפסלנה כל ההצעות אשר יוצגו על ידו.

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

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

כמשתתף בהגרלה יירשם שמו של מייפה הכוח.

בכל מקרה הזכיה בהגרלה וחזרה החכירה הינם ע"ש המציע ולא מיופה כוחו.

## **8.3 אופן בחירת המגרשים**

על מקום ומועד בחירת המגרשים תימסר הודעה.

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



מי שנבצר ממנו להופיע אישית, יוכל ליפות כוחו של אדם אחר ולהופיע בשמו לבחירה ולבחור בשמו מגרש, בתנאי שמיופה הכוח ימסור בפני עורכי הבחירה לפני הבחירה, יפוי כוח חתום ומאושר ע"י נוטריון וכנגד הצגת תעודה מזהה נושאת תמונה בלבד (תעודת זהות, רישיון נהיגה תקף או דרכון ישראלי).

כל אחד מבני הזוג יוכל להשתתף בבחירת המגרש בשמו ועבור שני בני הזוג בתנאי שירשם למכרז הנ"ל **ובתנאי שיציג תעודת זהות של בן הזוג שנעדר**. במקרה כזה, תראה רמ"י בבן הזוג הנוכח מיופה כוחו של בן הזוג האחר, ובני הזוג לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם האמור כלפי רמ"י או מי מטעמה.

זוכה שהוזמן לבחירת מגרש עפ"י מספר זכייתו ואינו נמצא, אך יופיע במהלך בחירת המגרשים, יהיה רשאי לבחור במגרש, גם אם בינתיים דילגו על מספרו וזאת בתנאי שיגיע לפני תום בחירת כל המגרשים. ובתנאי שיוותרו מגרשים מתאימים לקבוצה אליה הוא שייך.

כל מי שזכה בהגרלה ולא נוכח במועד שנקבע לבחירת המגרש ועד לתום בחירת כל המגרשים כאמור, יראה הדבר כוויתור מצידו וזכייתו תבוטל.

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

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

בנוסף לאמור לעיל יוגרלו 15 נרשמים נוספים מכלל הקבוצות לרשימת המתנה למכרז זה בלבד (להלן: "הממתינים"). הממתינים יזומנו ליום בחירת המגרשים. בהזמנה כאמור, יצוין מקום ותאריך חדש לבחירת מגרש.

במידה ולא ייבחרו כל מגרשים ע"י הזוכים, יוכלו לבחור הממתינים את המגרשים שנותרו בהתאם לסדר הקדימות בה עלו בגורל (להלן: "מועד בחירת המגרשים הראשוני").

בתום המועד האחרון לתשלום עבור הקרקע ו/או הוצאות הפיתוח ובמידה והחליטה ועדת המכרזים על ביטול הזכיה במכרז, רשאית תהא ועדת המכרזים ע"פ שיקול דעתה לזמן את הממתינים שלא בחרו מגרש במועד בחירת המגרשים הראשוני לבחור מגרש מבין המגרשים שיוחזרו לרמ"י בעקבות החלטת ועדת המכרזים בדבר ביטול הזכיה ובהתאם לקבוצה אליה השתייך הזוכה שבוטלה עמו הזכיה. יודגש – על הממתין, במועד הגשת הצעתו, לעמוד בקריטריונים של הקבוצה אליה השתייך הזוכה שבוטלה עימו הזכיה.

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

ככל ולא ימצאו ממתינים העונים על הקבוצה אליה השתייך הזוכה שביטל, יועברו המגרשים הנותרים לממתינים בקבוצה ג'.

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

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

כמו כן, חובה על הממתינים שיוזמנו להצטייד במועד הבחירה החדש בהמחאה בנקאית כאמור בסעיף 7 לעיל לפקודת רשות מקרקעי ישראל ותעודת זהות.

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

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

בכל מקרה לאחרי המועד החדש לבחירת המגרשים לממתינים, יפוג תוקף רשימה זאת ולנרשמים אלה לא תהיה דרישה או טענה כלשהי כלפי רמ"י.

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

## עמוד 17 מתוך 24

## 9. חוזה חכירה עם רמ"י:

- א. במעמד בחירת המגרש יקבל הזוכה הודעה בכתב מרמ"י על זכייתו במגרש שבחר. הזוכה במגרש הינה אחד התנאים לקבלת המגרש ואין היא, לכשעצמה, מקנה לזוכה את הזכויות במגרש. רק לאחר קיומם במועד, של כל התנאים המפורטים בתנאי המכרז, יהיה הזוכה בהגרלה זכאי לקבל את המגרש ולחתום על חוזה החכירה כאמור להלן.
- ב. חתימת חוזה החכירה ל-98 שנה עם רמ"י, תיעשה רק לאחר ובתנאי שהזוכה יקיים את התחייבויותיו על פי חוברת המכרז. (נספח ב').
- ג. מובהר בזאת כי רמ"י תחתום חוזה עם הזוכה בגין הקרקע רק לאחר קבלת האישור מאת הרשות המקומית על חתימת הסכם תשתית והפקדת ערבות בנקאית במועד (כמפורט בסעיף 11 להלן).
- ד. **לא יאוחר מ-90 יום ממועד בחירת המגרש, יהיה על הזוכה לסור לרמ"י, לשם חתימה על חוזה החכירה.**

לתשומת לב הזוכים, הסכם החכירה יחתם אך ורק עם הזוכה/ים בהגרלה, מובהר בזאת כי אם שני בני הזוג מבקשים שהסכם החכירה יחתם עם שניהם, עליהם להרשם ביחד להגרלה ולהופיע יחדיו במשרדי רמ"י בעת החתימה על חוזה חכירה.

## 10. מחירי הקרקע ותנאי החכירה:

המגרשים יוקצו בהתאם למחירי הקרקע הרשומים בטבלה בנספח ד'. המחירים נכונים למדד המחירים לצרכן לחודש מרץ 2018 המחירים ישולמו בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן עד ליום בחירת המגרש, **ובתוספת מע"מ**.

המגרשים למציעים שהינם חסרי הדיור המשתייכים לקבוצה א (תת קבוצה - נכה מחוסר דיור) או לקבוצה ב (תת קבוצה - בן מקום / בן יישוב וקבוצה ג' - כלל הציבור - **חסרי דיור**, משלמים דמי חכירה מופחתים בשיעור של 21% ממלוא ערך הקרקע כמפורט בנספח ד'.

## תנאי תשלום בגין הקרקע לרמ"י:

ידוע למציע כי עליו לשלם לרמ"י את ערכי הקרקע המפורטים בנספח ד' ומעודכנים למדד מרץ 2018 במלואם בתשלום אחד וזאת תוך 90 יום ממועד בחירת המגרש

ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 יום מיום בחירת המגרש את התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את סכום הפיקדון כפיצוי מוסכם, בכפוף לאמור בסעיף 15 לחוברת המכרז. למען הסר ספק - לכל תשלום יתווסף מע"מ כדין בהתאם לשיעורו הידוע ביום התשלום בפועל.

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

### עבודות הפיתוח ופירוט תשלום הוצאות פיתוח

11.1 ידוע למציע כי עבודות התשתית והפיתוח כולל תשתיות מים וביוב בתחומי התכנית (להלן: "תשתיות צמודות"), מבוצעות על ידי עיריית אופקים באמצעות החברה הכלכלית (להלן: "הרשות המקומית") שכתובתה ברחוב **בצלאל 6** אופקים. טלפון – 08-9928561 ועל אחריותה המלאה וכמפורט בהסכם התשתית בנספח ט'.

ידוע לזוכה כי הרשות המקומית התחייבה לקזז את היטלי הפיתוח החלים או יחולו על המגרש וזאת בהתאם למפורט במכתב הקיזוז המצורף כנספח י"ד.

11.2 תשתיות העל למים וביוב יבוצעו על ידי תאגיד המים והביוב מי שבע בע"מ (להלן: "התאגיד"), ועל אחריותו המלאה. ידוע לזוכה כי התאגיד יחייב את היום בדמי הקמה חלקיים כאמור במכתב הקיזוז המצורף כנספח י"ד 1.

ידוע לזוכה כי מתוך דמי ההקמה החלקיים אשר יגבה התאגיד בעת הוצאת היתר בנייה, התחייב התאגיד לקזז את מלוא קדם המימון כאמור בנספח י"ד 2 "קזוז דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב והפחתת הסבסוד לעבודות המים והביוב".

11.3 בנוסף לתשלום לרמ"י בגין הקרקע, על הזוכה לשלם תוך 90 יום מיום בחירת המגרש סה"כ הוצאות פיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות (להלן: "סה"כ הוצאות הפיתוח לרמ"י") כמפורט בטבלת רשימת המגרשים, מחירי הקרקע והוצאות הפיתוח המצ"ב כנספח ד'.

#### 11.4 להלן פירוט סכומי הוצאות הפיתוח:

- א. הסכום הנקוב בעמודה 14 בטבלת הוצאות הפיתוח מהווה החזר קדם מימון לקופת רמ"י.
- ב. הסכום הנקוב בעמודה 15 מהווה תשלום בגין פיתוח תשתיות ציבוריות בהפחתת סבסוד עבודות הפיתוח.
- ג. הסכום הנקוב בעמודה 16 מהווה תשלום בגין השתתפות בהקמת מוסדות ציבור רשות בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1436 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- ד. הסכום הנקוב בעמודה 17 מהווה תשלום בגין השתתפות בשדרוג תשתיות בשכונות ותיקות ("ישן מול חדש") בהתאם להחלטת מועצת 1444 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
- ה. מובהר בזאת כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע להקמת מוסדות ציבור ומיקומם, לרבות איכות ורמת הפיתוח ולמיקום ושדרוג התשתיות בשכונות הותיקות. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י בעניין זה.
- ו. הסכום הנקוב בעמודה 22 מהווה החזר קדם מימון בגין תשתיות על בהפחתת הסבסוד.
- ז. הסכום הנקוב בעמודה 12 מהווה תשלום בגין מקדמה על חשבון חיבור חשמל.
- ח. הסכום הנקוב בעמודה 27 מהווה סך תשלומי הזוכה לרמ"י בגין הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות ובהפחתת הסבסוד.

11.5 כנגד תשלום הוצאות הפיתוח לרמ"י הנקובות בעמודות 14-17 (סעיפים א'-ד' לעיל) יקבל הזוכה קבלה שאינה חשבונית מס.

כנגד תשלום הוצאות פיתוח הנקובות בעמודות 12,22 (סעיפים ו' ו-ז לעיל) יקבל הזוכה חשבונית מס.

11.6 הצמדה למדד: הסכומים הנקובים בעמודות 14-17,22 נכונים למדד תשומות הבנייה לחודש 03/2018 אשר פורסם ביום 15.04.2018 (להלן: מדד הבסיס"). הסכום הנקוב בעמודה 12 אינו צמוד למדד.

תשלום סה"כ הוצאות הפיתוח והקרקע יבוצע במלואו ובתשלום אחד תוך 90 יום מיום בחירת המגרש.

"יום בחירת המגרש" הינו המועד אשר יקבע ע"י רמ"י לצורך בחירת המגרש על ידי הזוכים.

#### **תנאי תשלום הוצאות פיתוח :**

ידוע למציע כי עליו לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח המפורטים בנספח ד' ומעודכנים למדד מרץ 2018 במלואם בתשלום אחד וזאת תוך 90 יום ממועד בחירת המגרש.

ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 יום מיום בחירת המגרש את תשלום הוצאות הפיתוח, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את סכום הפיקדון \ הערבות כפיצוי מוסכם, בכפוף לאמור בסעיף 15 לחוברת המכרז.

11.7 **אספקת גז טבעי לאתר** – בין רמ"י, הרשות המקומית וספק תשתית הגז נערך הסכם לביצוע תשתית ולאספקת גז טבעי לאתר. על הזוכה יחולו התנאים המיוחדים האמורים בנספח ט' 1 "תנאים מיוחדים להתקנת תשתית ולאספקת של גז טבעי לאתר".

#### 11.8 **סבסוד עבודות הפיתוח:**

עמוד 19 מתוך 24

ידוע לזוכה כי חל סבסוד על הוצאות הפיתוח הציבוריות המבוצעות ע"י הרשות המקומית ועל תשתיות העל של עבודות המים והביוב המבוצעות ע"י התאגיד. ידוע לזוכה כי סכומי הוצאות הפיתוח הציבוריות וסכומי הוצאות בגין עבודות המים והביוב המיועדים לתשלום ע"י הזוכה בעת השיווק הנקובים בטבלה הינם לאחר הפחתת סכום הסבסוד.

11.9 מובהר בזאת כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע להקמת מוסדות ציבור ומיקומם, לרבות איכות ורמת הפיתוח ולשדרוג התשתיות בשכונות הותיקות. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/ או דרישה ו/ או תביעה כלפי רמ"י בעניין זה.

#### 11.10 **תנאים לחתימת חוזה תשתית עם הרשות המקומית ולחתימת חוזה חכירה עם רמ"י**

א. ידוע למציע כי עם זכייתו במגרש יהיה עליו לחתום עם הרשות המקומית הסכם לפיתוח תשתיות. נוסח ההסכם מצורף כנספח ט' לחוברת המכרז ומהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז.

ב. תוך ולא יאוחר מ- 90 יום ממועד בחירת המגרש על הזוכה במגרש לחתום עם הרשות המקומית על הסכם תשתיות, להפקיד ערבות בנקאית ולהמציא אישור על כך לרמ"י מהרשות המקומית כתנאי לחתימת חוזה החכירה עם רמ"י.

ג. חוזה התשתית ייחתם על ידי הרשות המקומית ויוחזר לזוכה רק לאחר שהזוכה הסדיר התחייבותיו כאמור כלפי הרשות המקומית, לרבות הפקדת ערבות בנקאית וכך המצאת אישור רמ"י על תשלום עבור הקרקע ועבור והוצאות הפיתוח והצגת חוזה חכירה חתום ע"י רמ"י לרשות המקומית.

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

11.11 במידה 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.

11.12 באחריות הזוכה לבדוק ברשות המקומית כל נתון רלוונטי בעניין חיובים, לרבות קיומם של חובות קודמים. מובהר כי הזוכה ישא בכלל החיובים, דמי הקמה, האגרות, ההיטלים, והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המגרשים נשוא מכרז זה. לרבות חובות עבר לרשות המקומית בגין פיתוח שבוצע טרם פרסום מכרז זה, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי העזר העירוניים וזאת בכפוף למכתב הקיזוז מאת הרשות המקומית ותאגיד המים המצורף כנספח יד' ויד'1 בהתאמה.

11.13 בכל מקרה שבו תתקבל דרישה מאת הרשות המקומית ו/או התאגיד כלפי רמ"י לתשלום חיובים, דמי הקמה, הוצאות פיתוח, היטלים ואגרות בגין המגרשים נשוא המכרז, מתחייב הזוכה לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה מאת רמ"י לשלם, בכפוף לאמור לעיל הזוכה לא יבוא בכל תביעה ו/או מענה ו/או טענה בגין האמור לעיל.

11.14 ידוע לזוכה כי בגין זכויות בנייה שיתוספו מעבר לזכויות המותרות לניצול על פי הוראות התב"ע לרבות במסגרת הקלה או היתר לשימוש חורג או תכניות שיאושרו לאחר מועד השיווק, תגבה הרשות המקומית ו/או התאגיד היטלי פיתוח על פי דין.

11.15 הזוכה מצהיר ומתחייב כי לא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות כלפי רמ"י בכל הכרוך בטיב העבודות או לוחות הזמנים וככל שיהיו לו טענות בעניין זה הוא מתחייב שלא להפנות אותן כלפי רמ"י.

11.16 **מודגש בזה, כי תנאי ומועדי התשלום לרמ"י עבור הקרקע ועבור הוצאות הפיתוח לרמ"י והסדרת התחייבויות הזוכה כלפי הרשות המקומית במועד, הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, לרבות בנוסח החוזים שבמסמכי המכרז, ובמקרה של איחור כלשהו תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת.**

**יודגש כי אם בתום 90 יום מיום בחירת המגרש, לא יתקבל מלוא הסכום עבור סה"כ הוצאות הפיתוח והקרקע לרמ"י תפקע זכותו של הזוכה במכרז.**

**על אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה שילם במועד את מלוא התמורה עבור הקרקע ועבור הוצ"פ, ולא עמד בתנאים אחרים, תאפשר הרשות לזוכה לרפא את הפגם.**

**בכל מקרה ישולמו השוברים במלואם בשובר אחד, ללא פיצול שוברי התשלום.**

הזוכה מצהיר ומתחייב כי אין ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כספיות ו/או אחרות, לרבות דרישה לביטול העסקה כלפי רמ"י ו/או מי מטעמו בגין התנאים המפורטים לעיל.

#### 11.17 **החזר הוצאות הפיתוח לזוכה בעקבות ביטול עסקה:**

- א. אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי רמ"י, אזי תשיב רמ"י לזוכה את הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות ששולמו על ידו רק לאחר שהמתחמים ישווק מחדש ורמ"י תגבה את הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות מהזוכה החדש.
- ב. החזר הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות יכלול תוספת הצמדה למדד(בהתאם להצמדה שחלה על הרכיבים), מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות לרמ"י בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד ביצוע החזר לזוכה.

#### 12. **בניה:**

**כל מי שזכה וחתם על חוזה חכירה עם רמ"י כמפורט לעיל, יהיה חייב להגיש תוכנית בניה ובקשה להיתר בניה לוועדת בנין ערים המקומית ולהשלים את הבניה בפועל כדי אפשרות שימוש או אכלוס תוך 48 חודשים מיום בחירת המגרש שייחשב כיום אישור העסקה.**

#### 13. **שינוי תנאי המכרז:**

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. הרשות תודיע על השינוי בתנאי המכרז באמצעות אתר האינטרנט. הודעת השינוי אשר פורסמה באתר האינטרנט של רמ"י, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציע.

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

עמוד 21 מתוך 24

## 14. כללי:

- 14.1 פרסום זה אינו מהווה התחייבות של יוזמי התוכנית או מי מהם כלפי אדם כלשהו למסור לו מגרש הכלול בתוכנית או לבצע עבורו עבודות פיתוח ותשתית ואין בו כדי להקנות לאדם כלשהו זכות במגרש כאמור או זכות לדרוש ביצוע עבודות כאמור.
- 14.2 הזכויות והחובות של הצדדים בעניינים אלה תהיינה על פי המסמכים שייחתמו על ידם ובתנאי מפורש שמסמכים אלה ייחתמו במועדים הנקובים לעיל.
- 14.3 מפה לצורכי רישום ורישום המגרש בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הזוכה, ייעשה על ידי הזוכה הכלל כמותנה בחוזה חכירה ובהסכם התשתית.
- 14.4 לנציגי יוזמי התוכנית תהיה הזכות להכנס לשטחי המגרשים בכל עת במשך התקופה שעד להשלמת הבניה במגרש וקבלת כתב השלמת מבנה.
- 14.5 רמ"י שומר לעצמו הזכות לבטל מכרז הרשמה והגרלה זה או לשנות תנאיו, לרבות, להאריך את מועד המכרז, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת שתפורסם בעיתונות.
- 14.6 חתימה על חוזה החכירה עם רמ"י תיעשה עם שני בני הזוג או עם אחד מהם בהתאם למופיע בטפסי ההצעה להשתתפות בהגרלה.
- 14.7 לצורך קבלת התחייבות לרישום משכנתא, על שני בני הזוג להופיע במשרדי רשות מקרקעי ישראל מצויידים במכתב מאת הבנק, ולחתום במשרדי רמ"י על טופס בקשה לרישום משכנתא.
- 14.8 השטחים מחוץ לתחום התוכנית המיועדים לתיכנון עתידי, רמ"י אינו מתחייב לתיכנון כלשהו וכל תכנון ישקל עפ"י שקול דעתו של רמ"י הן מבחינת מטרות התיכנון והן מבחינת מועד התיכנון. לזוכה לא תהיה כל תביעה או טענה כלפי רמ"י או מי מטעמו לגבי התיכנון העתידי מטרותיו ומועדיו.
- 14.9 הזוכה במגרש יהיה חייב בתשלום למס רכישה במשרד האוצר, בשיעור שיקבע ע"פ חוק מיום בחירת המגרש.
- 14.10 גבולות המגרשים ושטחיהם בהתאם, אינם סופיים וניתנים לשינוי בזמן סימון המגרשים, ללא כל זכות ערעור על ידי הזוכים. סימון סופי של המגרשים, גבולותיהם וקביעת שטחם הסופי, יעשו לאחר ביצוע עבודות הפיתוח ע"י הרשות המקומית ואישור התוכנית.

## 15. חילוט ערבות (המחאה בנקאית):

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 הפיקדון, והמציע/זוכה רשאי יהיה להגיש בכתב את טענותיו כנגד חילוט הפיקדון כולו או חלקו, לא יאוחר מ 30 יום מיום אישור ביטול העסקה/זכייה.

- תקנה 16 ב(ב): "ועדת המכרזים תהיה רשאית להורות על חילוט ערבות מכרז של מציע, כולה או חלקה, אחרי שנתנה לו הזדמנות להשמיע את טענותיו, אם התקיים בו אחד מאלה:
1. הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים;
  2. הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק;
  3. הוא חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז;
  4. אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של הגוף הציבורי עם הזוכה במכרז.

ידוע לזוכה כי אחד ממקרים בהם רשאית ועדת המכרזים שלא להשיב לזוכה את כספי הערבות לאחר שנתנה לו הזדמנות להשמיע את טענותיו הוא חזרה מהצעה לאחר שבחר את המגרש או אי עמידה בזמנים הנקובים בתנאי המכרז.

נספח 1



תאריך: 20/05/2010

לכבוד  
מינהל מקרקעי ישראל

א.ג.נ.

הפדיון: הקצאת מגרש לבניית בית למגורים  
אישור זכאות נכה צה"ל בדרגת נכות 100% (מיוחדת)  
שם הנכח: ת.ז.:

הריע לאשה כי מרגבי נבדק על ידי הרשות המוסמכת באגף השיקום במשרד הביטחון ואושר כגכה צה"ל קשה בדרגת נכות 100% (מיוחדת) בחתאם לתקנת 18)25 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג - 1993.

בכבוד רב,

סי ר' האגף נרי היחידה  
להגמולים והטבות

העתק: מחוז שיקום  
מרגבי (שם הנכח)

כתובת: שאול המלך 4, ת"א, סיקור: 64733, טל': 03-7185507/8 פקס: 09-7185752  
מייל: [shikumN@mod.gov.il](mailto:shikumN@mod.gov.il)

נספח 2



משרד הביטחון

תאריך: 20/05/2010

לכבוד  
מינהל מקרקעי ישראל

א.ג.ג.

הנדון: הקצאת מגרש לבניית בית למגורים  
אישור זכויות נכח צה"ל קשה  
שם הנכח: \_\_\_\_\_ ת.ז: \_\_\_\_\_

חרינו לאשר כי מרעבי \_\_\_\_\_ נבדק על ידי הרשות המוסמכת באגף  
שיקום נכים במשרד הביטחון ואושר כנכח צה"ל קשה בחזתם לתקנה (18)25  
לתקנות חובת המכרזים הודפשי'ג - 1993.

**חבהרה:** זכויות הנכח לקבלת האישור תנייל תיבדק על ידי אגף השיקום על פי  
הנהלים והקריטריונים המחייבים. מובהר, כי לא ידונו בקשות של נכים שדרגת  
נכותם חמורת פחותה מ-50% נכות.

בכבוד רב,

ס' ר' האגף ור' היחידה  
לתגמולים והטבות /  
מנהל מחוז שיקום \_\_\_\_\_

העתק: מחוז שיקום  
מרעבי (שם הנכח) \_\_\_\_\_

מחוז שיקום  
מייל: [shikumN@mod.gov.il](mailto:shikumN@mod.gov.il)



נספח 3



המוסד לביטוח לאומי  
אגף השיקום

לכבוד \_\_\_\_\_

א.ג.נ.,

חנדון: אישור זכאות נפגע פעולות איבה בדרגת נכות +100% (מיוחדת)

מ/רגב': \_\_\_\_\_

ת.ז. : \_\_\_\_\_

הרינו לאשר כי סר/גב' \_\_\_\_\_ נבדק על ידי הרשות המוסמכת כאגף השיקום במוסד לביטוח לאומי, ואושר פנסנע פעולות איבה בדרגת נכות +100% (מיוחדת), בהתאם לתקנה 1825 (להקנות חובת המכרזים, תשל"ג-1993, למסרת בנייה למגורים.

בכבוד רב,

מנהל אגף השיקום

העתק: תחום שיקום, סניף  
מ/רגב' (שם הנכה)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

נספח 4



המוסד לביטוח לאומי  
אגף השיקום

לכבוד \_\_\_\_\_

א.ג.נ.,

הנדון: אישור זכויות נפגע פעולות איבה קשה

מ/ר.גב': \_\_\_\_\_

ת.ז. : \_\_\_\_\_

הרינו לאשר כי מ/ר.גב' \_\_\_\_\_ נבדק על ידי הרשות המוסמכת באגף השיקום  
במוסד לביטוח לאומי, ואושר כנפגע פעולות איבה קשה בהתאם לתקנה 25(18) לתקנות חובת  
המכרזים, תשל"ג-1993, למסרת בנייה למגורים.

**הבהרה:**

זכויות הנכח לקבלת תאישור הנ"ל תיבדק על ידי אגף השיקום על פי הנהלים וחקירותיונים  
המחייבים. מובהר כי לא ידונו בקשות של נכים שדרגת נכותם חפוכרת פחותה מ- 50%.

בכבוד רב,

מנהל אגף השיקום

העתק: תחום שיקום, סניף  
מ/ר.צב' (שם הנכח)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**נספח מס' 5**

המוסד לביטוח לאומי

לכבוד

מספר זהות:

א.ג.נ.

**אישור על אחזי מוגבלות בניידות**

הנדון:

הריני לאשר כי בבדיקה חרטאית שנערכה לך בלשכת הבריאות המחוזית בתאריך \_\_\_\_\_  
נקבעו לך \_\_\_\_\_ **אחזי מוגבלות בניידות לצמיתות** על פי סעיף \_\_\_\_\_ ברשימת הליקויים  
שבתוספת א' להסכם הניידות.

בכבוד רב,

פקיד תביעות ניידות

חשנק: מחוז שיקום

מריגבי (שם חנכה)



י"ח אדר תשע"ה  
09 מרץ 2015

מדינת ישראל  
משרד הרווחה והשירותים החברתיים  
אגף השיקום / השירות לעיוור  
דוגמא



אל: רשות מקרקעי ישראל

הנדון: \_\_\_\_\_  
משטחה \_\_\_\_\_ מרטי \_\_\_\_\_ מספר תעודת זהות \_\_\_\_\_

הרינו לאשר כי הנ"ל מוכרת ע"י השירות לעיוור במשרד הרווחה והשירותים החברתיים כנשאת "תעודת עיוור / לקוי ראייה" ולהלן:

לפיכך הוא/ היא מוגדרת כמל/ת 100% נמת רפואית לצמיתות.  
לנייל תעודת עיוור לצמיתות.

בכרסה,

**עיוורים- אישור משרד הרווחה+ דוגמא לתעודת עיוור/לקויי ראייה**  
**נספח מס' 6**  
**(לנספח זה יש לצרף צילום מתעודת עיוור/לקויי ראייה+ תצהיר**  
**נספח מס' 7)**

דש1358



**U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE**  
**FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION**  
**Certificate of Citizenship/Visa Application**

**NAME:** [Illegible]  
**ID Number:** 01234567  
**Date Recd:** 12/12/1960



## תצהיר

- אני החתום/ה מס' \_\_\_\_\_ בעלת ת"ז שנספרה \_\_\_\_\_
- לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אחיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:
1. אני נותן/נותנת תצהיר זה בתמיכה לבקשתי לחשונתך במכרז מינהל מקרקעי ישראל לרכישת קרקע למגורים.
  2. לא זכיתי בעבר במכרז ואו בחקצאה של קרקע למגורים ממינהל מקרקעי ישראל עקב נכותי.
  3. המגרש המבוקש על ידי שמש לצורך בניח למגורי.
  4. הנני מצהיר/ה כי החתימה למטה היא חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

ולראיה באתי על החתום:

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר/ה

\_\_\_\_\_  
תאריך

הנני מאשר בזה כי ביחס \_\_\_\_\_ חופימה בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ שזיהיתי אותה באמצעות ת"ז מס' \_\_\_\_\_, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה/תהיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק אם לא עשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרת/ה וחתם/ה עליה בפני.

\_\_\_\_\_  
חתימת וחתימת עורך הדין

\_\_\_\_\_  
תאריך

## נספח א'

אל: רשות מקרקעי ישראל

מרחב הדרום

### טופס הצעה להשתתפות בהגרלה - בניה עצמית בשכונת "הפארק" באופקים

#### מכרז מס' בש/2018/89

\* הנני/ו מבקש/ים להציע השתתפותי/נו כ-

קבוצה א

( ) נכה מחוסר דיור

( ) נכה שאינו מחוסר דיור

( ) נכה קטין

קבוצה ב

( ) בן מקום אופקים - חסר דיור

( ) בן מקום אופקים- שאינו חסר דיור

קבוצה ג

( ) כלל הציבור - חסר דיור

( ) כלל הציבור - שאינו חסר דיור

**\*חובה לסמן בסעיף שלעיל את הקבוצה בו הינך/ם מבקש/ים להשתתף.**

בהתאם לתנאים שפורסמו לחוברת המכרז שבנדון, אני הח"מ מגיש בזה את הצעתי להשתתף בהגרלה הנ"ל - הכל בהתאם לתנאים המפורטים בחוברת המכרז.

עמוד 23 מתוך 24

\* ידוע לי כי אין בהגשת הצעה זו משום התחייבות מצדכם לקבל את ההצעה או חלק ממנה.

**\* באם לא יוצרפו להצעה מסמכים המתאימים לקטגוריה שסומנה ע"י המציע לעיל, ועדת המכרזים תהיה רשאית לסווג את המציע בקטגוריה המתאימה למסמכים שהומצאו במועד הגשת ההצעה.**

ידוע למציע כי העברת הזכויות תהיה בהתאם לאמור בחוברת המכרז.

הנני מקבל עלי ומסכים כי אם תתקיימנה אחת מהעילות הקבועות בתקנה 16ב(ב) לתקנות חובת המכרזים (כך במקרה בו המציע בחר מגרש ולאחר מכן חזר בו או במקרה בו המציע לא עמד בתנאי המכרז), הרשות תהא רשאית לקבוע כי לא יושב סכום הערבות כפיצוי מוסכם, בכפוף לאמור בסעיף 15 לחוברת המכרז.

בכבוד רב,

מר \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

כתובת למשלוח דואר \_\_\_\_\_ עיר \_\_\_\_\_ ת.ד. \_\_\_\_\_ מיקוד \_\_\_\_\_

פלאפון \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_

\*על המציע לצרף את המסמכים הנדרשים בחוברת המכרז.

עמוד 24 מתוך 24



# נספח ב'

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

מס' תיק : \_\_\_\_\_

מס' חשבון : \_\_\_\_\_

## חוזה חכירה

מהוון

שנערך ונחתם ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_

### בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קימת לישראל (שתיקרא להלן "המחכירה"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: \_\_\_\_\_

מצד אחד ;

### ל בין

מס' זיהוי/תאגיד \_\_\_\_\_ החלק בנכס: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

(להלן "החוכר"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: \_\_\_\_\_

מצד שני ;

### מבוא

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו וביחד הינם מהווים את חוזה החכירה. תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4.11.99 (להלן "תנאי החכירה").

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

ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה כי לפי הוראות סעיף 19(א1)(3) לתנאי החכירה לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בחוזה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על-פי חוזה חכירה זה ;

ו ה ו א י ל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה :

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

המקום : \_\_\_\_\_ השטח : \_\_\_\_\_ ממ"ר בערך

גוש : \_\_\_\_\_ חלקות : \_\_\_\_\_  
'מגרש(ים) מס' \_\_\_\_\_ לפי תכנית מפורטת מס

"יום אשור העסקה" : התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת המחכירה.

חוזה : 251/8 תנאים : 206/11 ת.הפקה : 9:42:12 18/11/2014 בתוקף

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

"תקופת החכירה": \_\_\_\_\_ שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ- \_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_/\_\_\_\_ - ועד \_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_/\_\_\_\_ .

"תקופת חכירה נוספת": \_\_\_\_\_ שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": \_\_\_\_\_ .

"קיבולת הבניה": על פי תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת חוזה זה.

"התמורה": \_\_\_\_\_

**סך של \_\_\_\_\_ ש"ח, נכון ליום אשור העסקה.**

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

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

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

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

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

**"חייבים נוספים":** \_\_\_\_\_

בסך _____	ש"ח נכון ליום _____	בתוספת מע"מ כחוק _____
בסך _____	ש"ח נכון ליום _____	כולל מע"מ _____

"הערך היסודי של המוכר": \_\_\_\_\_ ש"ח ( \_\_\_\_\_ ) ליום אישור העסקה האמור לעיל.

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

"היעוד": \_\_\_\_\_ .

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום אשור העסקה.

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

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

ו ה ו א י ל ובנוסף לתנאי החכירה מסכימים הצדדים כי יחולו התנאים המיוחדים הבאים (להלן – "התנאים המיוחדים"):

### הצהרות והתחייבויות החוכר

1. התמורה

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

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

חוזה: 251/8 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 9: 42: 12 18/11/2014 בתוקף

- (ג) החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם לזכות המחכירה של הסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל.
2. החוכר מתחייב כי עד לרישום זכויות ע"ש צדדים שלישיים שיבנה עבורם, במידה ויבנה, מבנים או דירות על המוכר (להלן: "רוכשי היחידות") בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הוא האחראי הבלעדי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.
- במוכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממועד חתימת המינהל על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה על שמו, בלשכת רישום המקרקעין, יהא המנהל פטור מלתת לחוכר ו/או לרוכשי היחידות ממנו כל שרות בגין המוכר ו/או הזכויות בו, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.
3. החוכר מתחייב להכין ולהגיש למחכירה לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המוכר, מפת מדידה של המוכר ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך 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 (36 חודשים מיום אישור העסקה).
6. במידה והמוכר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (36 חודשים מיום אישור העסקה) את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, וכן לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד זה.
- המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- החוכר מתחייב כי לאחר רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, החוכר ירשום את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה.
- במידה והמוכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, ירשום החוכר את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה מיד ולא יאוחר מ- 60 יום לאחר חתימת החוזה על ידי המינהל.
7. החוכר מתחייב להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף או בתים משותפים לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 עד המועד להשלמת הבניה או עד 9 חודשים ממועד רישום הפרצלציה, מקום שנעשתה ע"י הרשות, ולבצע לשם כך, על חשבונו, כל פעולה שתדרש, לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וכן לרשום את המבנים כבית משותף או כבתים משותפים עד למועד האמור.
- המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- במקרה זה מתחייב החוכר למסור למחכירה כל מסמך שיידרש 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.

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

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

נפרדת, יחתום החוכר במעמד חתימת חוזה זה גם על שטר חכירה, וכן על כל מסמך, שטר, תעודה וכד' אחרים, כפי שיידרש, לשם ביצוע רישום זכויותיו בגין המקרקעין. החוכר מתחייב לרשום את זכויותיו עפ"י שטר החכירה בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מ- 60 יום מיום חתימת החוזה.

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

10. הפרה יסודית

בנוסף לאמור בסעיף 19 לתנאי החכירה, הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיפים 2, 5, 6, 7, 8 למבוא זה, תחשב להפרה יסודית של חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בתנאי החכירה רשאית המחכירה לבטל חוזה זה בשל הפרה כאמור. לעניין האמור בסעיף 5 רשאי המחכיר לתת הסכמתו להארכת מועדים וזאת בתנאים שיקבע.

11. אי-התאמה ופינוי מחזיקים

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

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

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

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

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

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

13. תשלום הוצאות פיתוח

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

החוכר מתחייב להחזיר למחכירה, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המחכירה עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתה של המחכירה.

חוזה 251/8: תנאים 206/11: ת.הפקה: 9: 42: 12: 18/11/2014 בתוקף

בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או היטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית - על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המוכר או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למוכר, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

14. על אף האמור בסעיפים 9(ג) ו-14(ד) לתנאי החכירה לא תתנה המחכירה את הסכמתה לשינוי יעוד, שינוי בקיבולת הבניה, בנייה נוספת, פיצול והעברת זכויות בתשלום כספי.
15. ידוע לחוכר כי כל ההוצאות ו/או התשלומים הכרוכים בביצוע הפעולות ו/או הרישום עפ"י חוזה זה יחולו עליו בלבד.
16. תנאים מיוחדים :

---

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 חוזה 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:**

<b>החוכר:</b>		<b>המחכירה:</b>	
_____	1. שם	_____	1. שם
_____	מס' זיהוי	_____	תואר המשרה
_____	חתימה	_____	חתימה
_____	2. שם	_____	2. שם
_____	מס' זיהוי	_____	תואר המשרה
_____	חתימה	_____	חתימה

**המאשר :**

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

שם \_\_\_\_\_ תואר המשרה \_\_\_\_\_ חתימת המאשר \_\_\_\_\_

# נספח ד

רשימת חגרשים לבניה עצמית ב הפארק באופקים אופקים

בניה חד-משפחתית

הוצאות פיתוח לתשלום נכון ליום	מחיר הקרקע לתשלום	מלוא ערך הקרקע	שטח המגרש במ"ר בערך	מס' המגרש	מס' התוכנית	מס'
18/04/18	18/04/18					
258,084.00 ✓	51,075.91	164,761.00 ✓	567	-	19	126/03/23   1
199,684.67 ✓	56,877.25	183,475.00 ✓	361	-	20	126/03/23   2
211,591.33 ✓	56,090.47	180,937.00 ✓	403	-	215	126/03/23   3
211,024.35 ✓	56,127.98	181,058.00 ✓	401	-	216	126/03/23   4
410,725.08 ✓	97,315.82	313,922.00 ✓	712	-	21A	9ח ת"ח-126/03/23   5
195,715.79 ✓	57,139.51	184,321.00 ✓	347	-	49A	9ח ת"ח-126/03/23   6
214,142.76 ✓	55,922.14	180,394.00 ✓	412	-	50A	9ח ת"ח-126/03/23   7
310,587.27 ✓	71,050.14	229,194.00 ✓	658	-	701	126/03/23   8
258,708.25 ✓	79,220.81	255,551.00 ✓	475	-	702	126/03/23   9
258,708.25 ✓	79,220.81	255,551.00 ✓	475	-	703	126/03/23   10
258,708.25 ✓	79,220.81	255,551.00 ✓	475	-	704	126/03/23   11
309,169.81 ✓	75,921.48	244,908.00 ✓	653	-	705	126/03/23   12
294,995.22 ✓	76,823.27	247,817.00 ✓	603	-	741	126/03/23   13
258,424.76 ✓	79,239.41	255,611.00 ✓	474	-	742	126/03/23   14
269,764.44 ✓	82,939.26	267,546.00 ✓	514	-	743	126/03/23   15
275,717.77 ✓	77,282.38	249,298.00 ✓	535	-	744	126/03/23   16
275,717.77 ✓	78,097.06	251,926.00 ✓	535	-	745	126/03/23   17
272,599.36 ✓	78,302.90	252,590.00 ✓	524	-	746	126/03/23   18
258,708.25 ✓	79,220.81	255,551.00 ✓	475	-	757	126/03/23   19
266,646.03 ✓	78,696.29	253,859.00 ✓	503	-	764	126/03/23   20
313,422.19 ✓	80,082.92	258,332.00 ✓	668	-	768	126/03/23   21
256,156.83 ✓	75,021.86	242,006.00 ✓	466	-	771	126/03/23   22
254,455.87 ✓	79,501.67	256,457.00 ✓	460	-	772	126/03/23   23

\*\*\* מחירי הקרקע אינם כוללים מע"מ, הוצאות הפיתוח כוללים מע"מ \*\*\*

\*\*\* ח"ח - חשבוני חלופה \*\*\*

## בנייה חד-משפחתית

הוצאות פיתוח לתשלום נכון ליום	מחיר הקרקע לתשלום	מלוא ערך הקרקע	שטח המגרש במ"ר בערך	מס' המגרש	מס' התוכנית	מס' התוכנית
18/04/18	18/04/18					
254,455.87 ✓	79,501.67	256,457.00 ✓	460	-	773	126/03/23   24
254,455.87 ✓	79,501.67	256,457.00 ✓	460	-	774	126/03/23   25
254,455.87 ✓	79,501.67	256,457.00 ✓	460	-	775	126/03/23   26
254,455.87 ✓	79,501.67	256,457.00 ✓	460	-	776	126/03/23   27
254,739.37 ✓	79,483.07	256,397.00 ✓	461	-	777	126/03/23   28
264,661.57 ✓	78,827.42	254,282.00 ✓	496	-	778	126/03/23   29
258,708.25 ✓	79,220.81	255,551.00 ✓	475	-	779	126/03/23   30
258,708.25 ✓	79,220.81	255,551.00 ✓	475	-	780	126/03/23   31
258,708.25 ✓	79,220.81	255,551.00 ✓	475	-	781	126/03/23   32
258,708.25 ✓	79,220.81	255,551.00 ✓	475	-	782	126/03/23   33
258,708.25 ✓	79,220.81	255,551.00 ✓	475	-	783	126/03/23   34
258,708.25 ✓	79,220.81	255,551.00 ✓	475	-	784	126/03/23   35
258,708.25 ✓	79,220.81	255,551.00 ✓	475	-	785	126/03/23   36
258,708.25 ✓	79,220.81	255,551.00 ✓	475	-	786	126/03/23   37
259,842.21 ✓	79,145.79	255,309.00 ✓	479	-	787	126/03/23   38
258,708.25 ✓	79,220.81	255,551.00 ✓	475	-	788	126/03/23   39
259,275.23 ✓	83,569.49	269,579.00 ✓	477	-	966	126/03/23   40
390,880.65 ✓	104,148.53	335,963.00 ✓	642	-	221A	9ח ת"ח-126/03/23   41
448,146.01 ✓	91,694.90	295,790.00 ✓	844	-	225A	9ח ת"ח-126/03/23   42
465,722.51 ✓	89,054.63	287,273.00 ✓	906	-	227A	9ח ת"ח-126/03/23   43

למפקד חשבונות  
ויבוא





17/04/2018	27=12+14+15+16+17+22	25	24	23	22=21-25	21	17	16	מס' פרויקט:	מס' פרויקט:	15=13-14-24-33	14	12	8	6	5	4	3	2	1
סה"כ תשלומים לרמ"י בעת השיווק	סה"כ תשלומים לרמ"י בעת השיווק	סה"כ תשלומים לרמ"י בעת השיווק	סה"כ תשלומים לרמ"י בעת השיווק	סה"כ תשלומים לרמ"י בעת השיווק	סה"כ תשלומים לרמ"י בעת השיווק	סה"כ תשלומים לרמ"י בעת השיווק	סה"כ תשלומים לרמ"י בעת השיווק	סה"כ תשלומים לרמ"י בעת השיווק	סה"כ תשלומים לרמ"י בעת השיווק	סה"כ תשלומים לרמ"י בעת השיווק	סה"כ תשלומים לרמ"י בעת השיווק	סה"כ תשלומים לרמ"י בעת השיווק	סה"כ תשלומים לרמ"י בעת השיווק	סה"כ תשלומים לרמ"י בעת השיווק	סה"כ תשלומים לרמ"י בעת השיווק	סה"כ תשלומים לרמ"י בעת השיווק	סה"כ תשלומים לרמ"י בעת השיווק	סה"כ תשלומים לרמ"י בעת השיווק	סה"כ תשלומים לרמ"י בעת השיווק	סה"כ תשלומים לרמ"י בעת השיווק
259,275	198	3,991	67,128	71,118	4,980	8,970	185	169	154	154	35,260	168	941	440	477	1	רמ"י	מגורים ב'	966	899
11,782,924	168,185	168,185	2,889,903	3,058,088	229,164	397,348,5438	845,081	1,387,809	7,506,600	7,506,600	1,599,270	221,116	19,490	22,116	43	19,490	22,116	43	19,490	22,116

סכומים ביניים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 126/03/23

מתחם "אפיקי דימרי" – אופקים

מחוז הדרום-מחוז דרום  
01 05 2012  
נתקבל

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: אופקים; שמעונים  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף      הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 14/6/12  
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

14/6/12  
 תאריך  
 נ"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית המוצעת לפתח שכונת מגורים בהיקף של 1155 יח"ד + 200 יח' דיור מוגן/ דירות סטודיו, +50 יח"ד משולבות במסחר ותעסוקה על שטח של כ- 1868.613 דונם, כשלב ראשון בהרחבת העיר אופקים מזרחה.

### נתוני השטח

השטח מוגדר ע"י קו הקצה המזרחי של שמורת נחל אופקים-במזרח, גבול העיר- בדרום, הכביש הקיים לכוון חצרים-במערב וקו התוחם חלק מפארק אופקים צפונית לכביש הטבעת המתוכנן בתכנית המתאר החדשה – בצפון.  
השטח מישורי ברובו, למעט שתי גבעות בדרום מערב, ונהנה מהקרבה לפארק אופקים המתוכנן מצפון, ומהאיכויות המיוחדות של הנחל המלווה את הפאה המזרחית.  
הוא נשען על כביש הטבעת המרכזית של העיר, כשמצפון לו מתוכנן מתחם של מרכז ספורט ונופש.

### אופי השכונה

לאור נתוני השטח האטרקטיביים, תוכננה השכונה עם דגש על איכות חיים גבוהה: טיילת לאורך הנחל, שטחים ירוקים, מערכת שבילי אופניים, מרכז מסחרי ייחודי לצד מבני ציבור וריבוי מגרשים צמודי קרקע, בחלקם גדולים במיוחד.  
כוונת התכנון לשרת את מטרות תכנית המתאר החדשה לפיתוח מואץ של העיר ולמשיכת אוכלוסיות בעלות חתך סוציאקונומי גבוה.

### מערכת הדרכים

למתחם שלוש כניסות: אחת מכביש הטבעת העירונית (מצפון) ושתיים מהכביש היוצא לחצרים (ממערב).  
כביש ראשי יוצא מהכניסה הצפונית ופוגש את הכביש הראשי היוצא מהכניסה המערבית-צפונית במרכז השכונה.  
מנקודת המפגש יוצא כביש שלישי מזרחה לכיוון הוואדי, אל המקום בו קיימת נקודת תצפית טבעית, ואגן מורחב של הנחל.  
כביש היוצא מהכניסה המערבית-דרומית משתלב בטבעת כבישים משנית המקיפה את המרכז וקושרת את כל חלקי השכונה.  
סדרת כבישים ודרכים משולבות משלימה את המערכת, עם הפניה חזקה אל הוואדי, כולל דרך נופית המלווה אותו.

### עקרונות העיצוב האורבני

במרכז השכונה משולבים מוקדי הפעילות העיקריים שלה: הכיכר העירונית – מוקפת במבנה מסחרי עם שימושים מעורבים, ובמבני ציבור: ביה"ס היסודי, ביי"כ ראשי והמתנ"ס.

מהמרכז מתפתחים, (לבד משני הרחובות הראשיים):

- רחוב מסחרי עם שימושים מעורבים היורד מזרחה אל הוואדי והטיילת – מעוצב כשדרה עם ארקדות.
- הפארק המרכזי העולה בהדרגה לכוון הגבעות שבדרום מערב השכונה.

השכונה מחולקת למס' רובעים – לכל אחד מהם מרכזון שכונתי, בקרבת כביש הטבעת הפנימי. גן שכונתי, מבני חינוך ודת.

רוב בתי המגורים הם צמודי קרקע חד משפחתיים.

בשולי השכונה מערך של מגרשים גדולים עם אפשרות לבניית יחידת דיור ראשית + יחידה נלווית הנסמכת עליה.

לצד הכניסה לשכונה ובמקטע לצד פארק הנחל מספר מבנים של בניה רוויה.

במרכז מגרש המיועד לאיזור מגורים מיוחד ומסחר.

התכנית מהווה הרחבה נכרת עפ"י תמ"א 35. צפיפות המגורים נטו בשכונה כולל "מגורים מיוחד ומסחר" " מגורים ומסחר ותעסוקה" היא 2.98 יח"ד לדונם – קרוב לדרישת תמ"א 35 (3 יח"ד לדונם). היקף עודפי העפר הצפוי בתכנית אינו עולה על 100,000 מ"ק.

#### התפלגות המגורים

בתים חד משפחתיים 636 יח"ד  
 בתים חד משפחתיים עם קיר משותף – 272 יח"ד  
 בתים חד משפחתיים עם יחידה נלווית – 81 יח"ד  
 בניה רוויה – 165 יח"ד  
 מגורים מיוחד ומסחר - 200 יח"ד (לדיר מוגן/דירות סטודיו)  
 מגורים מסחר ותעסוקה – 50 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתחם "אפיקי דימרי" – אופקים
	מספר התוכנית	126/03/23
1.2 שטח התוכנית		כ-1,868.613 דונם
1.3 מהדורות	שלב	<ul style="list-style-type: none"> <li>מילוי תנאים למתן תוקף</li> </ul>
	מספר מהדורה בשלב	9
	תאריך עדכון המהדורה	24.04.2012
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית מפורטת</li> </ul>
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>כן</li> <li>ועדה מחוזית</li> </ul>
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> <li>לא רלוונטי</li> </ul>
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> <li>ללא איחוד וחלוקה</li> </ul>
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> <li>כן</li> </ul>

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אופקים, שמעונים  
 קואורדינטה X 580.395- 577.875  
 קואורדינטה Y 166.600 -166.515
- 1.5.2 תיאור מקום** דרומית לכביש הטבעת, ממזרח לכביש אופקים – חצרים וממערב לנחל אופקים כולל חלק מהנחל וחלק מפארק אופקים בלב הטבעת.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית אופקים, מ.א.מרחבים.  
 התייחסות לתחום הרשות חלקים מתחומי הרשויות.
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב אופקים  
 שכונה ל"ר  
 רחוב ל"ר  
 מספר בית ל"ר

יפורסם  
ברשימות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39635	מוסדר	חלק מהגוש		287
39636	מוסדר	חלק מהגוש		189,193,194,212,213
100212		חלק מהגוש		1
100211		חלק מהגוש		2
39653	בהסדר	חלק מהגוש		
39658	בהסדר	חלק מהגוש		
39659	בהסדר	חלק מהגוש		
39660	בהסדר	חלק מהגוש		
39662	בהסדר	חלק מהגוש		
39670	בהסדר	חלק מהגוש		

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
גוש שומה מרחבים – ג'	מספר גוש ישן גוש 31 חלקה 1 (חלק)- ספר 513, 7 ד, 35.

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

מרחב תכנון שמעונים (מדרום וממזרח)
-----------------------------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 22	שינוי	בכל מקרה של סתירה בין הוראות התוכניות תקבענה הוראות תכנית זו.	4363	19/12/95 עמוד 980
מתאר אופקים מס' 2/101/02/23	שינוי	התכנית משנה את תכנית המתאר של אופקים.	3587	23/10/88 עמוד 139
מס' 150/03/7	שינוי	התכנית מצמצמת את רוחב הדרך שבתחום תכנית זו.	2581	29/11/79 עמוד 35
תמ"א/37/א"1	כפיפות	התכנית כפופה להוראות התמ"א בתחום עליו היא חלה.	5928	09/03/09 עמוד 2829



## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים	24.4.2012		38		מחייב	חוראות התכנית
		יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים	22.3.2012	1		1:2500 1:1250	מחייב	תשריט התכנית גליונות 1+2
		יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים	22.3.2012	2		1:1250 1:500	מנחה	נספח בינוי גליון א' (תוכנית) גליון ב' (תוכנית) (להלן נספח מס' 1)
		"נתיבי תנועה בע"מ" - יואב קישוני / מרק וולדמן	26.2.2012	1		1:1250	מנחה	נספח תנועה (להלן נספח מס' 2)
		ת.מ.א. - תכנון מערכת אינסטלציה הנדסה ויעוץ בע"מ - ברוך גלמור/מירצה גרקו	26.2.2012	1		1:1250	מנחה	נספח תשתיות מים וביוב - (להלן נספח מס' 3)
		יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים	24.4.2012		3		מנחה	נספח פרוגרמתי (להלן נספח מס' 4)
		מילר בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ - ג. אשל	12.2009		26		מנחה	נספח נופי סביבתי (להלן נספח מס' 5)
		י.אהרונז' / י. ארבל	26.2.2012	1		1:2500	מנחה	נספח חשמל (להלן נספח מס' 6)
		לביא נטף מהנדסים ויעוצים/ אמנון נטף	26.2.2012	1	10	1:2500	מנחה	נספח ניקוז והידרולוגיה גלוי' וחלק ב' - חוברת. (להלן נספח מס' 7)
		יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים	5.1.2012	1			מחייב	טבלת תאי שטח (להלן נספח מס' 8)
		יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים	5.1.2012	1		1:2500	מנחה	תשריט שלבי פיתוח וביצוע קק(להלן נספח מס' 9)

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המעודכנת ליוני 2009

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

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	www.dimri.co.il	089944437		08-9939000	ת.ד. 71 נתביב 80200	511399388			511399388	י.ח. דימרי בניה ופתוח בע"מ	מגיש התכנית

#### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
www.dimri.co.il	08-9944437		08-9939000	ת.ד. 71 נתביב 80200		511399388			י.ח. דימרי בניה ופתוח בע"מ	יזם בפועל
	08-6264221		08-6264333	התקווה 4 ק.הממשלה באר שבע ת.ד. 233					מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום	

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264221		08-6264333	התקווה 4 ק. הממשלה באר שבע ת.ד. 233					מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום	
www.dimri.co.il	08-9944437		08-9939000	ת.ד. 71 נתביב 80200	511399388		511399388		י.ח. דימרי בניה ופתוח בע"מ	בעלי הרשאת תכנון

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
fogel_ym@netvision.net.il	02-5619221		02-5619221	אבן שפרוט 16 ב' ירושלים			04313219	יורם פוגל	אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי
	08-6288070	054 4235060	08-6288060	יהודה הנחתום 4 באר שבע			01637032	יואב קישוני מרק ולדמן - נתיבי תנועה בע"מ	מהנדסים	יועץ תנועה
mbjrlm@Miller-blum.co.il	02-5635656		02-5664940	הצפירה 28 ירושלים		ח"פ מילר בלוס 51047313	00673771/2	יאיר אשל - "מילר בלוס ושות' תכנון סביבתי בע"מ	אדריכלי	יועץ לתכנון נוף
hazav@netvision.net.il	08-6232550	052 6882402	08-6237683	יהודה הנחתום 4 ב"ש		ח"פ 511545287	051219616	יוסף כוכבי חצב - הנדסה ומדידות בע"מ	מודד מוסמך	מודד
Tma ltd@netvision.net.il	03-7522037	054 4222207	03-7519037 03-7519046	רח' אהליאב 6 רמת גן 52522		ת.מ.א בע"מ	65531998	ברוך גלמור/מירצה גרקו - ת.מ.א. תכנון מערכות אינסטלציה הנדסה ויעוץ בע"מ	מהנדסים	יועץ מים וביוב
yossi@y-aharoni.co.il	08-6238776	055 8555080	08-6238774	יהודה הנחתום 4 בית בלטק, ב"ש 84311		ח"פ 513267567	65111700	י.אהרונז' י.ארבל	מהנדסים	יועץ חשמל
amnon@lavi-natif.co.il	03-5584524	050 5219663	03-15584506 08107	רח' המצודה 5 ת"א 61480		ח"פ 510838170	009310590	אמנון נטוף - לביא-נטוף מהנדסים יועצים בע"מ	מהנדסים יועצים	יועץ ניקוז והידרולוגיה

**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
לא רלוונטי	

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**

הקמת שכונת מגורים חדשה בת 1154 יח"ד + 200 יח"ד לדירור מוגן/דירות סטודיו, + 50 יח"ד ב"שטח למגורים, מסחר ותעסוקה" ע"י חלוקת מגרשים, שינויי יעודי קרקע וקביעת הוראות ומגבלות לבניה ופיתוח.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעודי קרקע
- מ: שטח חקלאי ושטח ציבורי פתוח עם תאי שטח כפופים של יער פארק מוצע, יער נטע אדם קיים ויער טבעי לשימור ושמורת טבע.
- ל: מגורים א', מגורים ב', מגורים ג', מגורים מיוחד ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר, מבנים ומסודות ציבור, שטח ציבורי פתוח, עיצוב מיוחד בתחום שטח ציבורי פתוח, שמורת טבע, דרכים, יער, יער נטע אדם מוצע ומתחם לתכנון תלת מימדי.
- קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות הבניה בכל יעוד.
- הרחבת/צמצום/התווית דרכים
- קביעת הוראות לפיתוח שטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז חשמל וכו'.
- הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1,868.613 דונם
-------------------------	----------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		325,312	325,312	-	מ"ר (עיקרי)	מגורים
		1155	+ 1155		מס' יחיד	
		10,800	+9,000	-	מ"ר(עיקרי) מגורים(דזור מוגן/דירות סטודיו)	מגורים מיוחד ומסחר
			+1,800		מסחר	
		200	+ 200		מס' יחיד	
		2125	+ 2125	-	מ"ר(עיקרי)	מסחר
		16,595	+4,955 +6,080 +5,560	-	מ"ר(עיקרי) מגורים מסחר תעסוקה	מגורים + מסחר ותעסוקה
		50	+ 50		מס' יחיד	
		14,095	+ 14,095	-	מ"ר (עיקרי)	מבנים ומוסדות ציבור

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת תאי שטח

חניה	מתחם לתכנון תלת מימדי	רצועת צינור צינור טבעי	קו בניין מציד צינור גז טבעי	תחום השפעה – תחום סקירה עפ"י תמ"א 1/א/37	נחל	מסדרון קו מים אזורי	תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
				1011-1051			1011-1051	1082-1002	מגורים א'
				1051				273-280, 237-268, 1-232 700-972, 300-663	מגורים ב'
								1090 - 1098	מגורים ג'
								1110	מגורים מיוחד ומסחר
								1140 - 1144	מגורים, מסחר ותעסוקה
								1101, 1100, 1104, 1103, 1102	מסחר
								1132- 1136, 1120-1130	מבנים ומוסדות ציבור
			1247	1218, 1223, 1240		1201, 1218, 1230		1224-1230, 1200-1223, 1232-1248	שטח ציבורי פתוח
								1300	דרך מאושרת
1550, 1551, 1552	1416			1413	1416, 1415			1551, 1550, 1400-1416, 1552	דרך מוצעת
				1519-1522				1510, 1509, 1500-1507, 1514-1529, 1531 1512, 1532	דרך משולבת

	1252	1252		1250 1252, 1251			1252, 1251, 1250	שמורת טבע
	1272	1272		1270 1272, 1271			1271, 1272, 1270	יער
				1281, 1280			1281, 1280	יער נטע אדם מוצע
							1260	טיילת

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.

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	שטח דונם	אחוזים	שטח בדונם
			שטח חקלאי
			שטח ייעוד
3.15	58.886	38.11	712.170
20.75	387.790		
1.09	20.280		
0.28	5.202		
0.22	4.192		
1.81	33.888		
1.40	26.225		
7.62	142.449	9.52	177.937
0.25	4.655	3.17	59.107
2.00	37.325		
8.91	166.575		
4.41	82.383		
22.56	421.489		
			שטח ציבורי פתוח
			דרך

9.46	176.697	יער		
16.09	300.549	יער נטע אדם מוצע		
			49.20	
				919.399
				שטח ללא ייעוד
100	1868.613	סה"כ	100	1868.613
				סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א' - תאי שטח מס': 1002-1082	
4.1.1	<b>שימושים</b>
א.	באזור זה יבנה בכל תא שטח בית חד משפחתי עם אפשרות לקומת מרתף ועליית גג ועם אופציה לבניית דירה נלווית בסמוך או בצמוד לדירת האם. הדירה הנלווית מיועדת לדירת נופש או דירת הורים ילדים בוגרים, משרד או קליניקה. תותר התקנת תשתיות נלוות.
ב.	תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בתחום תא השטח.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א.	כללי תותר בניית בנין בן שתי קומות + קומת מרתף + עליית גג או חדר בנוי על הגג עד 40 מ"ר.
ב.	כללי על אזור זה יחולו כל ההוראות שיפורטו להלן בסעיף 4.2.2 סעיפים ב' ו-ב' לגבי אזור מגורים ב'.
ג.	מסדרון קו מתח עליון בתאי שטח 1011-1051 שחלק משטחם נמצא בתחום מסדרון קו מתח עליון 161 ק"ו יחולו ההוראות שבסעיף 6.1.3 להלן. בתחום המסדרון תאסר כל בניה.
ד.	הוראות לדירה-נלווית הדירה הנלווית המותרת תהיה בתחום קווי הבנין המירביים, חד קומתית עם גג שטוח ומקושרת למבנה העיקרי ע"י מבנה קל של קורות/פרגולה או צמודה אליו. שטחה הכולל לא יעלה על 55 מר'. לא ניתן יהיה לחלק את תא השטח בגינה.
ה.	הוראות למגרשים הגובלים בשצ"פ מס' 1218 בדרך מס' 1413 ובטיילת מס' 1260. 1. תישמר אחידות בפרטי הפיתוח, הגדרות והכניסות לכל אורך הקו המשותף עם תאי שטח 1218 - שצ"פ ו- 1413 - דרך. 2. הגדר תצופה באבן וגובהה לא יעלה על 1.20 ולא יפחת מ- 1.00 הכל לפי פרטי פתוח שיוגשו לאישור הועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי ופתוח מפורטת. 3. לא ייבנו מחסנים לאורך החזית הפונה לתאי שטח מס' 1218 (שצ"פ) ו- 1413 (דרך).
ו.	קו בנין עליון בחלק מתאי השטח מסומן, בנוסף לקו הבנין המירבי, קו בנין מירבי עליו, המגביל את תחום הקומה השנייה ונמדד מגבול תא השטח עם השצ"פ/טיילת/דרך לכוון פנים המגרש.
ז.	חניה במידה ותא השטח יכלול יחידת מגורים/נופש נוספת עפ"י סעיף 4.1.1 א' לעיל, יש לספק בתחום תא השטח מקום חניה אחד נוסף מעבר לנדרש עבור יחידת המגורים המרכזית.
ח.	מסדרון קו גז טבעי. בתאי שטח מס' 1011-1051 שחלק משטחם נמצא בתחום מסדרון קו גז טבעי יחולו ההוראות תמ"א 37/א'1.

4.2 מגורים ב' - תאי שטח מס': 700-972, 300-663, 1-280	
4.2.1	<b>שימושים</b>
א.	באזור זה תותר בניית בתי מגורים צמודי קרקע: בתים חד משפחתיים ובתים חד משפחתיים עם קיר משותף בקו בנין צידי 0. תותר התקנת תשתיות נלוות.
ב.	בתאי שטח שגודלם מעל 550 מ"ר ניתן להוסיף יחיד המקושרת לדירת האם ומיועדת לדירת נופש, דירת הורים, ילדים בוגרים, משרד או קליניקה.
ג.	תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בתחום המגרש.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א.	כללי תותר בניית בנין בן שתי קומות + קומת מרתף + עליית גג או חדר בנוי על הגג עד 40 מ'.
ב.	מחסן ניתן לבנות מחסן או ח.עזר טכני בגודל מירבי של 10 מ"ר בקומת הכניסה

		הקובעת כחלק משטחי השרות עפ"י הטבלה בסעיף 5 בתחום קווי הבניין וכחלק אינטגרלי מהמבנה.
ג.	חניה	<p>1. החניה תהיה בתחום תא השטח עפ"י התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי הבנייה.</p> <p>2. במידה ותא השטח יכלול יחידת מגורים נוספת / משרד / קליניקה , עפ"י סעיף 4.2.1 א' לעיל, יש לספק בתחום תא השטח מקום חניה נוסף לנדרש עבור יחידת המגורים המרכזית.</p> <p>3. קווי בניין מרביים לחניה מקורה יהיו קו בניין קדמי וצדדי 0.00 מ' ושטחה עפ"י המופיע בטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן.</p>
ד.	קומה מרתף	<p>1. לכל יחד' תותר בניית קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בהיקף שנקבע בטבלה שבסעיף 5 להלן. כל שימוש אחר שאינו למטרת שירות יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>2. הקומה לא תבלוט מקווי הבניין המסומנים בתשריט.</p> <p>3. פני תחתית תקרת הקומה לא יעלו בכל חתך על – 1.10 מ' מעל הגובה הסופי של הקרקע הסמוכה אליו.</p> <p>4. גובה קומת המרתף מרצפה לתחתית תקרה לא יעלה על 2.50 מ'.</p> <p>5. תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף.</p>
ה.	גגות	רעפים עד 30% שפוע, או גגות שטוחים, או שילוב בין השניים.
ו.	מצללות (פרגולות)	תותר הקמת פרגולות בשטחי החצר סביב לבית עד 35 מ"ר בכפוף לתקנות חוק התכנון והבניה.
ז.	גימור מבני המגורים	גימור המבנים יהיה: ציפוי אבן או טיח אקרילי או דומה. יותרו שילובים של זכוכית ובטון חשוף, פלדה, אלומיניום, קרמיקה וכד'.
ח.	מתקנים טכניים	<p>1. פתרונות שילוב מתקנים טכניים וסולריים בבניין יהיו באופן שלא ייראו מחזית הבניין ויכללו בבקשה להיתר בניה לרבות מתקני מיזוג אויר, דודים, קולטי שמש, מתקנים לגז ולדלק וכן מתקנים לייבוש כביסה.</p> <p>קולטי שמש בגג רעפים יותקנו על אחד משיפועי הגג בצמוד ובמקביל אליו והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p> <p>2. לא תותר התקנת מזגני חלון, אלא בחזית אחורית בהתאם לפרט שיאושר ע"י הועדה המקומית, ויפורט בבקשה להיתר.</p> <p>3. לא תותר מעבר צנרת על גבי חזיתות הבניין למעט צינורות מי גשם ומרזבים, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
ט.	גבהי קרקע סופיים במגרש	יהיו עפ"י נספח הבינוי והפיתוח המפורט שיוכן לעת מתן היתר בניה, בגמישות של $\pm 0.5$ מ' כולל דירוג בתוך המגרש במקרים שידרש.
י.	גדרות ותיחום תא שטח	<p>1. לחזית כל הדרכים, מעברים ושטחים ציבוריים תוקם גדר בחיפוי אבן.</p> <p>2. הגדר תתוכנן ותבוצע לפי הוראות תכנית בינוי פתוח מפורטת, שתכלול פרטי פתוח, שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית כאמור תכלול בין היתר את מתקני חברת החשמל, חב' בזק, מתקן אשפה ביתי ט.ל.כ ומוני מים.</p>
יא.	בריכת שחיה	<p>1. לא יותר שימוש מסחרי או ציבורי בבריכה.</p> <p>2. הבריכה תיבנה עפ"י הנחיות משרד הבריאות ובאישורו.</p> <p>3. שטח בריכת השחייה לא יחשב כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרות באותו מגרש, ובתנאי שהבריכה אינה מקורה או מקורה בקירוי קל / עונתי. בריכה מקורה תחשב בזכויות הבניה המותרות כשטח עיקרי.</p> <p>4. קווי בניה לבריכה יהיו 1 מ' מגבול מגרש אחורי וצדדי, ועפ"י קווי בנין קדמיים המסומנים בתשריט.</p> <p>בריכה מקורה תבנה כולה בתחום קוי הבניין.</p> <p>5. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>6. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרום להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
יב.	בתים חד משפחתיים עם קיר משותף בקו בניין צידי 0.	<p>1. בזוגות תאי שטח המופיעים בתשריט ייבנו בתים חד- משפחתיים עם קיר משותף בקו בניין צידי 0. הבתים יתוכננו כמכלול ויוגשו בהיקף מלא בהיתר בניה אחד, כמבנה אדריכלי שלם.</p> <p>2. בקשות להיתר לתוספות בניה, ככל שיתבקשו, יכללו את האינפורמציה</p>

על שני המבנים בתי השטח הצמודים ויבדקו כשלמות אדריכלית אחת.		
1. תישמר אחידות בפרטי הפתוח, הגדרות והכניסות לכל אורך הקו המשותף עם מגרשים 1230 ו-1413. 2. הגדר תצופה באבן וגובהה לא יעלה על 1.20 ולא יפחת מ-1.00 הכל לפי פרטי פיתוח שיוגשו לאישור הועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי ופתוח מפורטת. 3. לא ייבנו מחסנים לאורך החזית הפונה לתאי שטח 1212, 1230.	הוראות לתאי שטח הגובלים בשצ"פים בתאי שטח 1212, 1230 (לאורך כבישים 6, 3)	י.ג.
הדירה הנלווית המותרת תהיה בתחום קווי הבנין המירביים, חד קומתית עם גג שטוח ומקושרת למבנה העיקרי ע"י מבנה קל של קורות/פרגולה או צמודה אליו. שטחה הכולל לא יעלה על 55 מר'. לא ניתן יהיה לחלק את המגרש בגינה.	הוראות לדירה נלווית	י.ד.

<b>מגורים ג' – תאי שטח מס': 1098-1090</b>		<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.3.1</b>
באזור זה ייבנו בתי דירות עד 6 קומות + קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת + עליית גג. תותר התקנת תשתיות נלוות.		
<b>הוראות</b>		<b>4.3.2</b>
א. עיצוב אדריכלי	בחזית המבנה הפונה לשטח ציבורי פתוח הגובל במגרש או לדרך מס 1410 יתוכננו בכל חתך 2 נסיגות לפחות, בעומק מינימאלי של 2 מ' הקומה העליונה:	
ב. קומה עליונה	1. תכלול לפחות דירה אחת פחות מהקומה שמתחתיה. 2. תיבנה בנסיגה של מיני 2 מ' מהקומה שמתחתיה בחזית לרחוב ובחזיתות הצדדיות.	
ג. חניה	1. קוי בניין לחניה מקורה, במידה ותתוכנן, יהיו קווי הבנין המירביים ע"פ המסומן בתשריט. 2. פתרון החניה בתחום המגרש יהיה עפ"י תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.	
ד. הוראות פיתוח בחזית המגרש	בחזית המגרש הפונה לרחוב, לכל אורך גבול המגרש, תיועד רצועה של 2 מ' לפחות לגינון ונטיעות, למעט תחום המעבר לרכב בכניסה לחניון והמעבר להולכי רגל בכניסה לבנין.	
ה. הוראות לתאי שטח הגובלים עם שצ"פ (שחלקו מס' 1218) (לאורך כביש 6), עם הטיילת מס' 1260 ועם דרך מס' 1410.	1. תישמר אחידות בפרטי הגדרות והכניסות לכל אורך הקו המשותף עם שצ"פ מס' 1218, עם הטיילת מס' 1260, ועם דרך מס' 1410. 2. הגדר תצופה באבן וגובהה לא יעלה על 1.20 ולא יפחת מ'1 מטר, הכל לפי פרטי הפתוח שיוגשו לאישור הועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי ופתוח מפורטת. 3. לא ייבנו מחסנים לאורך החזית הפונה לשצ"פ – מס' 1218 לדרך מס' 1410 ולטיילת מס' 1260. 4. תתוכנן כניסה נוספת לכל בנין מכיוון המגרשים המצויינים בסעיף ה' 3 לעיל שתאפשר גישה ישירה לשצ"פ/טיילת המלווים את שמורת הטבע.	
ו. כללי	כמו כן יחולו על אזור זה ההוראות שבסעי' 4.2.2 ד' – י"א לעיל.	

<b>4.4 מגורים מיוחד ומסחר – תא שטח מס': 1110</b>		
<b>שימושים</b>		<b>4.4.1</b>
<p>תותר הקמתן של דירות קטנות המיועדות ל: צעירים, סטודנטים, דיור מוגן רגיל או סיעודי, ו/או דירות סטודיו. בקומת הקרקע יותרו שימושים נלווים לתכלית המוצעת: שרות רפואי, שרותי ספא, שרותי פנאי, מרכז פעילות תרבותית אמנותית, מכבסה וכד' וכן מסחר נלווה כמו חנויות מזון, ביגוד והנעלה, ספרים, סידקית, גלריות וכד'. תותר התקנת תשתיות נלוות.</p>		
<b>הוראות</b>		<b>4.4.2</b>
<b>א.</b>	מניעת מטרדים	השימושים בשטח זה יהיו שימושים שאין בהם כדי לגרום למטרד לדירות המגורים ויהיו טעונים אישור הוועדה המקומית.
<b>ב.</b>	זיקת הנאה למעבר רגלי.	בשטח המסומן לאורך חזיתות המבנה לרחוב כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי תיבנה פרגולה בעומק מינימאלי של 3 מ' לכל אורך המבנה. בתחום הפרגולה יתוכנן מעבר מוצל ומרוצף משולב עם גינון. זיקת ההנאה תירשם בפנקסי רישום המקרקעין.
<b>ג.</b>	הפרדת מסחר ומגורים	המגורים יהיו בקומה נפרדת מהשימושים האחרים, תתוכנן הפרדה בין המגורים לשימושים האחרים שאינם במסגרת ארגונית אחת עמם, בכל האספקטים התפעוליים לרבות כניסות לרכב ולרגל, אשפה, חניה, מערכות טכניות וכדו'.
<b>ד.</b>	חניה	מקומות החניה יוקצו בתחום תא השטח, עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה לשימושים השונים, כולל חניה תיפעולית וחניית אוטובוסים כנדרש עפ"י התקן.
<b>ה.</b>	פריקה, טעינה ופינוי אשפה	פריקה וטעינה ופינוי אשפה תהינה נפרדות מהחניונים למסחר ולמגורים ובתאום עם הרשות המקומית.
<b>ו.</b>	הוראות בריאות	<ol style="list-style-type: none"> <li>לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</li> <li>תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובותיהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</li> <li>יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</li> <li>לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</li> </ol>
<b>ז.</b>	שילוט	לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בתאום עם הרשות המקומית.
<b>ח.</b>	כללי	על המגרשים בשטח זה יחולו ההוראות שבסעיפים 4.2.2 ו- יא.

4.5 מגורים מסחר ותעסוקה – תאי שטח מס': 1140-1144	
4.5.1	שימושים
	המגרשים בשטח זה מיועדים למסחר קימעונאי, שרותים ועסקים לשימוש דיירי השכונה, הסעדה ובילוי ולתעסוקה מוסדית ועסקית כמו: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, שרותים פיננסיים, משרדים של חברות עתירות ידע וכד' בשלב עם מגורים, בבניינים בני 3 קומות. קומת הקרקע מיועדת למסחר ושתי הקומות העליונות לשימושים האחרים באופן שלמגורים תוקצה קומה נפרדת. ותור התקנת תשתיות נלוות.
4.5.2	הוראות
א.	מניעת מיטרדים בשטחים למסחר ותעסוקה יהיו שימושים שאין בהם כדי לגרום למטרדים מכל סוג לדירות המגורים ויהיו טעונים אישור הועדה המקומית.
ב.	זיקת הנאה למעבר רגלי. בשטח המסומן לאורך חזיתות המבנה לרחוב כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי תיבנה פרגולה בעומק מינימאלי של 3 מ' לכל אורך המבנה. בתחום הפרגולה יתוכנן מעבר מוצל ומרוצף משולב עם גינון. השטח המסומן עם זיקת הנאה למעבר רגלי במרכז המגרש בתאי זשטח מס' 1140, 1141 יפותח כמעבר להולכי רגל במפלס הרחוב וככניסה מודגשת לציר המקשר את מרכז השכונה עם איזור המגורים המתוכנן בהיקפו. זיקת הנאה למעבר רגלי תירשם בפנקסי רשם המקרקעין.
ב.	הפרדת מגורים משימושים אחרים המגורים יהיו בקומה נפרדת מהשימושים האחרים. תתוכנן הפרדה מוחלטת בין המגורים לשימושים האחרים בכל האספקטים התפעוליים, לרבות כניסות לרגל ולרכב, אשפה, חניה, מערכת טכנית וכדו'.
ג.	חניה 1. החניה תהיה מופרדת: לחוד למסחר ותעסוקה ולחוד למגורים. 2. מקומות החניה יוקצו בתחום תא השטח, עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה לשימושים השונים, כולל חניה תיפעולית וחניית אוטובוסים כנדרש עפ"י התקן.
ד.	פריקה, טעינה ופינוי אשפה פריקה וטעינה ופינוי אשפה תהיה נפרדת מהחניונים למסחר ולמגורים (ונינתן לשילוב עם חניה לתעסוקה).
ה.	תא שטח 1144 1. בתא שטח מס' 1144 ייבנו 2 קומות נוספות מעבר ל- 3 קומות הבנין בשני קצות הבניין הפונים לואדי בשטח כולל של מקסימום 800 מ"ר בתחום קו הבניין המסומן בתשריט בקו נקודותיים באדום. 2. החזיתות המסחריות הפעילות של קומת הקרקע יפנו: לכביש "הטבעת" מס' 12, למעבר המרכזי החוצה את תא השטח ולשצ"פ בתא שטח מס' 1218 המלווה את שמורת הטבע לאורך הנחל. 3. המעבר המרכזי, המסומן כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, שתרשם בפנקסי רישום המקרקעין, יפותח כמעבר מרוצף משולב עם גינון. השטח יכלול נטיעות של 8 עצים לפחות. יחולו ההוראות בסעיף 4.4.2 ו' לעיל.
ו.	הוראות בריאות
ז.	שילוט לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בתאום עם הרשות המקומית.
ח.	כללי על תאי השטח ביעוד זה יחולו ההוראות שבסעיפים 4.2.2 ז- י"א.

4.6 מבנים ומוסדות ציבור – תאי שטח מס': 1120-1135	
4.6.1	<b>שימושים</b>
	תותר הקמתם של מבני חינוך, תרבות, קהילה, דת, ו/או כל שימוש התואם את הגדרת הייעוד וחוק התכנון והבניה בהתאם לדרישות וצרכי הועדה המקומית מעת לעת. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על פי דרישות והוראות חברת החשמל לישראל. תותר התקנת תשתיות נלוות.
4.6.2	<b>הוראות</b>
א.	גג ניתן לשלב גג רעפים ואו כל פתרון הנדסי אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
ב.	חומרים גימור המבנים יהיה בחומרים הבאים: אבן טבעית, טיח, זכוכית עם אפשרות שילוב אלמנטים ממתכת ובטון צבוע או מצופה או כל שילוב אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
ג.	חניה החניה תהיה בתוך גבולות המגרשים על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.
ד.	פיתוח בקשות להיתר בניה לתאי שטח בייעוד זה יוגשו עם תוכניות בינוי ופיתוח ליחידת השימוש בשלמותה. הגדרות ופרטיהן וגבהי קרקע הסופיים יהיו עפ"י תכנית הבינוי והפתוח המפורטת שתוכן ע"פ סעיף 6.4.1 להלן. בגמישות של $\pm 0.5$ מ' כולל דירוג המגרש במידה ויידרש ויסומן בתכנית.
ה.	מתקנים טכניים בתחום השטח למבנים ומוסדות ציבור תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בתאום עם חברת חשמל.
ו.	זיקת הנאה למעבר רגלי. זיקת הנאה למעבר רגלי בתאי שטח מס' 1124, 1125, תיבנה פרגולה בעומק מינימאלי של 3 מ' לכל אורך המבנה. בתחום הפרגולה יתוכנן מעבר מוצל ומרוצף משולב עם גינון זיקת הנאה שתירשם בפנקסי רשם המקרקעין.

4.7 מסחר - תאי שטח מס': 1100-1104	
4.7.1	<b>שימושים</b>
	תותר הקמת מבנים למסחר כגון: חנויות, בנקים, קופות חולים, מסעדות, בתי קפה וכדו'. תא שטח מס' 1104 מיועד להקמת מסעדה / בית קפה או שמוש אחר שיתואם עם מהנדס הועדה המקומית. תותר התקנת תשתיות נלוות.
4.7.2	<b>הוראות</b>
א.	מניעת מיטרדים השימושים בשטחים המיועדים למסחר יהיו שימושים שאין בהם כדי לגרום מטרד לדירות המגורים שבשכנותם ויהיו טעונים אישור הרשות המקומית.
ב.	כללי יחולו ההוראות בסעיף 4.6.2 א, ב, ד, ה לעיל.
ג.	חניה מקומות החניה יוקצו בתחום תאי השטח, עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה לשימושים השונים, כולל חניה תיפעולית וחנוית אוטובוסים כנדרש עפ"י התקן.
ד.	זיקת הנאה למעבר רגלי. זיקת הנאה למעבר רגלי בתא שטח מס' 1101, תיבנה פרגולה בעומק מינימאלי של 3 מ' לכל אורך המבנה.
ה.	פריקה טעינה ופינוי פריקה, טעינה ופינוי אשפה יתוכננו לחצר משק שתתוכנן במגרש המסחרי בחלק המוצנע מהחזית לרחוב/שצ"פ.
ו.	הוראות בריאות יחולו ההוראות שבסעיף 4.4.2 ז' לעיל.

ז.	שילוט	לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים של הבניין אלא בתאום עם הרשות המקומית.
----	-------	--

4.8	שטח ציבורי פתוח - תאי שטח מס': 1200-1230, 1248-1232.	
4.8.1	<b>שימושים</b>	
	בשטח זה יותרו השימושים הבאים: - גנים לרבות שדרות וחורשות, מובילי מים וברכות לנוי. - מתקני ספורט, מתקני משחק, פיסול סביבתי ומצללות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. - שבילים להולכי רגל לרבות רחבות מרוצפות. - התקנת מערכות מים, ביוב, תיעול, ניקוז ותשתיות לחשמל ותקשורת. - תחנת טרנספורמציה, חדרי מאגד ומקטיני לחץ מים. - מרכזונים לחלוקת דאר.	
4.8.2	<b>הוראות</b>	
א.	הקמת תשתיות	בשטח הציבורי הפתוח תותר התקנת תשתית תת קרקעית של קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך, תקשורת, ביוב, מים וניקוז ובתנאי שהתקנתם תתואם בתכנית פתוח כוללת.
ב.	מתקנים טכניים	תותר בניית מבנים למתקנים טכניים בתנאי שמקומם ועיצובם יתואמו עם אדריכל התכנית ואדריכל הנוף במגרשים המיועדים לכך - כמסומן בתכנית הבינוי והפיתוח. תחנות טרנספורמציה - ימוקמו בשצפ"ים מס': 1204, 1208, 1209, 1213, 1216, 1218, 1219, 1221, 1224, 1225, 1230. בתאום ובאישור חברת החשמל. מרחק מינימלי של מבנה ת"ט מקו בנין של בית מגורים הוא 10 מ'.
ג.	תאי שטח 1241, 1218, 1246, 1245, 1242 - שצ"פ לאורך הנחל	תאי שטח 1218, 1241, 1242, 1245, 1246 יפותחו ברצועה הגובלת בשמורת הטבע בשילוב עם תא שטח 1260 המיועד לטיילת כשטח מיוחד לטיול וכאזור לפעילויות נופש ופנאי הנושק לשמורת הטבע של נחל אופקים. יתוכננו בס' פינות ישיבה מוצלות, פרגולות, שבילים להולכי רגל, לריצה ולאופניים, שטחים למגרשי משחקים ונקודות תצפית. בדרכים המובילות לרצועת הטיילת מהשכונה יתוכננו כניסות מודגשות להולכי רגל. באזור הכניסה יישמר שדה הראיה הפתוח אל הואדי. בשטח בקצה הרחוב המסחרי שלאורך כביש מס' 2 תפותח הכניסה הראשית לטיילת - כולל רחבה גדולה מוקפת עצים וציר הליכה ברור בהמשך הרחוב עם מבט פתוח לכיוון נקודת מצפור יחודית הנמצבת בתחום שמורת הטבע. כאן תמוקם הכניסה הראשית לשמורת הטבע. ג.1. תוכן תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לתא שטח זה שתתואם עם רט"ג. ג.2. טרם עבודות הפיתוח ייעשה שיקום למפגעים קיימים בתחום תא השטח כגון פסולת בניה ואחרת, הכל בליווי צמוד של רט"ג. ג.3. הגינון וסוגי הצמחייה יתואמו עם רט"ג. ג.4. ימוקמו מתקני - איסוף אשפה נסגרים בכל תחום תא השטח וברחובות צמודי החיץ. ג.5. בגבול תא השטח עם השמורה תבנה גדר בעיצוב וגובה מתאימים לצרכי בטיחות ושימור טבע הנחל. ג.6. גבול השמורה יסומן פיסיית לפני עבודות פתוח השטח והתשתיות. ייבנה מחסום פיסי למניעת גלישת עודפי עפר ופסולת, חדירת

רכב מכל סוג וכיו"ב . המחסום יסולק עם סיום הבינוי והפיתוח של השצ"פ, הכל בתאום וליווי רט"ג. ג.7. פיתוח השצ"פ יכלול תצפיות, שילוט, הסבר וכיו"ב לנחל ולערכיו. ג.8. התאורה בשצ"פ תהייה נמוכה ולא תכוון לשמורת הטבע, בתאום עם רט"ג.		
תא שטח 1208 יפותח כשצ"פ מרכזי ויכלול מתקני משחקים לכל הגילאים.	הגן המרכזי-תא שטח 1208	ד.
תא שטח מס. 1205 יפותח כמקום התקהלות ושהיה במרכז הפעיל של השכונה. הוא יכלול שטחים מרוצפים ושטחי גן ונטיעות עם אופי ייצוגי ועם התייחסות לכל הפעילויות המקיפות אותו (מבנים למסחר תעסוקה ומגורים ומבנים ומוסדות ציבור).	הכר המרכזית- תא שטח מס. 1205	ה.
המעברים הציבוריים יתוכננו כך שניתן לאפשר מעבר לנכים ועגלות ילדים, יש לדאוג לנגישות עבור נכים לשטחים הציבוריים הפתוחים.	נגישויות	ו.
תותר הקמת מגרש חניה עבור המשתמשים בשצ"פ עפ"י התקן הארצי לעת מתן היתר בניה. מיקומו ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.	חניה	ז.
העץ בתא שטח מס. 1248 מיועד לשימור. שימור העץ יבוצע עבהנחייה של אגרונום מלווה ועפ"י מפרט מתאים שינתן על ידו.	עץ לשימור- תא שטח מס' 1248	ח.
בתא שטח מס' 1247 תיאסר כל בניה ופיתוח, למעט הקמת מתקני תשתית בהתאם לתמ"א 37/א'1.	מגבלות בניה ופיתוח -תא שטח מס' 1247	ט.
כמו כן יחולו על השטח הציבורי הפתוח ההוראות המפורטות בהנחיות הפיתוח סעיף 6.3 להלן.	כללי	

<b>4.9 טיילת- בתא שטח מס' 1260</b>		
<b>שימושים</b>		4.9.1
יותרו השימושים: טיילת להולכי רגל, רחבות מרוצפות, גינון, נטיעות, מובילי מים, בריכות נוי, נתיב אופניים, דרך שרות לרכב חירום, העברת תשתיות מים, ביום, תיעול, ניקוז, חשמל, טל"כ ותקשורת.		
<b>הוראות</b>		4.9.2
א. יחולו ההוראות החלות על תאי שטח 1218, 1241, 1242, 1245, 1246 בסעיפים 4.8.2 ג' 1-8.		
ב. מערכות התשתית המותרות יותקנו עפ"י תכנית פיתוח תשתיות כוללת.		

<b>4.10 שמורת טבע – בתא שטח מס': 1250, 1251, 1252</b>		
<b>שימושים</b>		4.10.1
השטח מיועד לשימור במצבו הטבעי, על ערכי הנוף והמורשת, ולאפשר טיילות עפ"י תכנון רשות הטבע והגנים בתאום עם הוועדה המקומית. מכוחה של תכנית זו ניתן להכריז על שמורת הטבע.		
<b>הוראות</b>		4.10.2
א. בשטח המיועד לשמורת טבע יחולו לפי העניין הוראות "חוק גנים לאומיים", שמורות טבע, אתרי הנצחה תשנ"ח 1998, ועפ"י חוק התכנון והבניה התשנ"ה 1965.		
ב. טרם עבודות הפיתוח בשצ"פ 1218 הגובל בשמורה – ייעשה שיקום למפגעים קיימים בתחומה כגון: פסולת בניה ואחרת, בליווי צמוד של רט"ג.		

<b>4.11 יער - תאי שטח מס' 1270, 1271, 1272</b>		
<b>שימושים</b>		4.11.1
יותרו התכליות והשימושים והפעולות המותרים עפ"י הוראות תמ"א 22 ליער טבעי לשימור ובהתאם לפירוט שלהלן, למעט תא שטח מס' 1272 בו תיאסר כל בניה ופיתוח, למעט הקמת מתקני תשתית בהתאם לתמ"א 37/א'1.		



א.	פעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער, לרבות נטיעת עצים, טיפוחם, כריתתם, תוך מתן אפשרות לצומח עשבוני להתפתח בתוכו וע"י כך לאפשר רעיה. טיפול בעצים קיימים, תיחוח, פתיחת בורות מכאנית וידנית
ב.	התוויה ופיתוח של דרכים יערניות לגישה, דרכי שירות, טיפול טיפוח ושמירת היער, ברוחב מרבי של 4 מ'.
ג.	פעולות למניעת שריפות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי, "פסי אש", התקנת קווי מים וברזי שריפה.
ד.	הקמת מגרשי חניה.
ה.	חניון מבקרים: שטח המיועד לשהות ובילוי. בתחום האתר יותרו: גינון ונטיעות, ריהוט גנני (שולחנות ספסלים), ברזיות, מתקני משחק, מתקני אשפה, כירות אש, סככות צל, שטח חנייה, דרכי גישה, שבילים ושילוט
ו.	מצפור: יותר להקים מצפור או מגדל תצפית ללא קירוי להתראה מפני שריפות ולתצפית נוף.
ז.	שרותים: תותר הקמת שרותים ציבוריים.

4.11.2	הוראות
א.	כללי שרותים ציבוריים יתוכננו על פי התקן בתכנית פיתוח מפורטת שתתואם ותאושר ע"י קקל וע"י הרשות המקומית.
ב.	הוראות פיתוח 1. חומרי הקרקע בדרכים יערניות יהיו קרקע טבעית או מצעים. 2. תכנון המפורט של היער למניעת דליקות ייעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות והקרן הקיימת לישראל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה ותאושר ע"י הקרן הקיימת לישראל 3. שילוט: כל שילוט לצורכי המשתמשים ביער: שילוט הכוונה, מפות התמצאות ושילוט הוקרה. לא יותרו שלטי פרסומת. 4. סוגי נטיעות: עצים ממיני ארץ ישראל.
ג.	מגבלות בניה ופיתוח – תא שטח מס' 1272 בתא שטח מס' 1272 תיאסר כל בניה ופיתוח, למעט הקמת מתקני תשתית בהתאם לתמ"א 1/א/37.

4.12	יער נטע אדם מוצע – תאי שטח מס' 1280, 1281.
4.12.1	שימושים יותר התכליות, השימושים והפעולות המותרים עפ"י הוראות תמ"א 22 לסוג יער זה, ובהתאם למפורט בסעיף 4.11.1 לעיל.
4.12.2	הוראות יחולו ההוראות של תמ"א 22 לסוג יער זה, וההוראות בסעיף 4.11.2 לעיל.

4.13	דרך מאושרת, דרך מוצעת ודרך משולבת – תאי שטח מס' 1300, 1400-1414, 1500-1532, 1550, 1551.
4.13.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. התווית הדרכים ורוחבן יהיו בהתאם למופיע בתכנית. יותר מעברי תשתיות, גינון נטיעות, וריהוט רחוב.
א.	פיתוח פיתוח הדרכים יהיה ברוח החתכים המנחים בנספח התנועה ועפ"י הוראות הפיתוח בסעי' 1.6.3-6.3.7 להלן.
ב.	קירות תמך במקרים בהם הדרך נבנית על מילוי יבנו קירות התמך בהתאם למפלס המתוכנן של המגרשים המצרניים כחלק מביצוע הדרך.
ג.	חניה בזכות הדרך. חניות בזכות הדרך מיועדות לחניה מזדמנת.
ד.	דרך משולבת דרך משולבת תתוכנן בהתאם להנחיות לתכנון רחובות בערים (של משרד התחבורה, משרד הבינוי והשיכון ו/או גורם מוסמך אחר רלוונטי). שתהיינה בתוקף לעת מתן היתר בניה.

<b>4.14</b>	<b>מסדרון תשתיות תת קרקעי – כפוף לתאי שטח מס' 1230, 1218, 1400, 1401, 1409, 1300, 1405, 1218, 1247, 1250, 1252, 1270, 1272.</b>
<b>4.14.1</b>	במסדרון לקו מים ( בתאי שטח 1405, 1300, 1409, 1401, 1400, 1218, 1230 ), יותרו השמושים הבאים ויחולו ההוראות הבאות:
<b>4.14.1.1</b>	<b>שימושים</b> שטח זה מהווה מסדרון לקו מים אזורי קוטר "14".
<b>4.14.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	כללי בתחום המסדרון תותר שתילת דשא וריצוף באבן משתלבת ואין לבצע כל עבודות תשתית יסודית מעל קווי המים.
ב.	תאום עבודות יש לתאם כל עבודה בתחום המסדרון לפני ביצועה עם חברת "מקורות".
<b>4.14.2</b>	במסדרון לקו גז (בתאי שטח 1272, 1270, 1252, 1250, 1247, 1218) יותרו השמושים הבאים ויחולו ההוראות הבאות:
<b>4.14.2.1</b>	<b>שימושים</b> שטח זה מהווה מסדרון לקו גז טבעי ויותרו בו השימושים עפ"י תמ"א 1/א/37 לתחום קו הבנין ולתחום הסקירה.
<b>4.14.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	כללי בתחום המסדרון יחולו ההוראות של תמ"א 1/א/37 לתחום קו הבנין ולתחום הסקירה.

<b>4.15</b>	<b>גבול מסדרון תשתיות עילי</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b> גבול זה תוחם פרוזדור חשמל למעבר קו מתח עליון 161kv וקו מתח גבוה 22kv או 33kv. תאסר כל בניה בתחום הפרוזדור.
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	כללי על שטח זה יחולו ההוראות בסעיפים 6.1.3 (חשמל) ד, ז, ח, יד להלן.

<b>4.16</b>	<b>גבול מתחם לתכנון תלת-מימדי</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b> גבול זה תוחם מעבר שמורת-טבע מתחת לדרך. השמושים והתכליות בדרך עפ"י סעיף 4.13.1 לעיל. השמושים בשמורת הטבע עפ"י סעיף 4.10.1 לעיל.
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	בתחום הדרך יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 4.13.2 לעיל.
ב.	בתחום שמורת הטבע יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 4.10.2 לעיל. תותר פעולת תמיכת הגשר הנושא את הדרך בתחום שמורת הטבע, על פי הנחיות רט"ג ובאישורה.
ג.	תחת הגשר החוצה את נחל אופקים יותרו השימושים הקבועים בשמורת הטבע באופן שיאפשר, בין השאר, את המשך רציפותו של הנחל: מעברי מים, צמחיה ומטיילים ומעבר בעלי חיים תחת הגשר. הגשר יתוכן באופן שפגיעתו בשמורת הטבע תהיה מינימלית. הכל בתאום ובאישור רט"ג.

<b>4.17</b>	<b>גבול תחום נחל</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b> גבול זה מגדיר את תחום השפעת הנחל. יותרו בו השימושים המותרים בתחום נחל על פי תמא 3/ב/34, בנוסף לשימושים המותרים ולמגבלות שנקבעו ליעודי הקרקע בתחום זה.
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	על שטח זה יחולו ההוראות לתחום נחל בתמ"א 3/ב/34 בנוסף להוראות שנקבעו ליעודי הקרקע בתחום זה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (13)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה		מעל לכניסה		גודל מגוון מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	מגורים 'א' (18 יח') (43 יח')										
	אחוזי	שמאלי	צדדי	קומות							מתחת לכניסה	מעל לכניסה	שטחי בניה	שטחי בניה				שירות (9)	עיקרי (9)	שירות (9)	עיקרי (9)						
מגורים 'א' (18 יח') (43 יח')	מסומן בתשריטת בנספח הבינוי	1	מ"ר	2	11:12 (8) (2)	1.38	1	30	72.3	510	60	(10)95	45	280	705	1011, 1017-1018 1020-1038, 1040-1041 1050, 1051, 1053, 1054 1061-1065, 1067-1070 1072, 1074, 1077 1078, 1080-1082	מגורים 'א' (18 יח') (43 יח')										
																		1	2	11:12 (8) (2)	485	60	(10)90	45	260	630	1002-1010 1019, 1052, 1039, 1055 1060, 1066, 1075, 1076 1079
מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')												
מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')									
מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')	מסומן בתשריטת בנספח הבינוי	1	מ"ר	2	11:12 (2)	2.857	1	35	110.7	360	50	(10)60	40	180	325	798-800, 300-663 967-972	מגורים 'ב' (18 יח') (272 יח')										
																		1	2	11:12 (2)	440	60	60	40	250	460	700-797 ; 801-966

טבלת זכויות והוראות בניה (המשך)

עורר	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (13)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד למגורש	תכנית השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	מגורים	
	אחורי	צדדי	צדדי-ימני	קדמי							מתחת לכניסה	הקובעות	מתחת לכניסה	הקובעות				שירות (9)
מגורים 6 ביינים 18 X יח"ד לכנין					23/22 (6)	8.5-כ	19	45	234-כ	5230	420	210 (11)	1010	3380	2236 (מוערי)	1090-1092		
מגורים מיוחד ומסחר					23/22 (6)	9.0-כ	18	45	248-כ	4960	400	200 (11)	960	3200	2000	1093-1098		
מגורים					20/19 (7)	38-כ	200	56	448	4260	+400 1800 לחניה	260	1800	5243	1110			
כמסומן בתשריט/ בנספח הבינוי																		
כמסומן בתשריט/ בנספח הבינוי																		

אחורי		קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה		צפיפות		מספר יח"ד		תכנית		אחוזי		ס"ה		מס' טח		יער		
שמאלי	צדדי	קדמי	צדדי	מתחת	מעל	מבנה	מבנה	צפיפות	מספר יח"ד	תכנית	אחוזי	מתחת	מעל	מס' טח	יער	מתחת	מעל	מס' טח	יער			
שמאלי	צדדי	קדמי	צדדי	הקובעת	לכניסה	(מטר)	(מטר)	לדונם	מספר	תכנית	בניה	הקובעת	הקובעת	מס' טח	מס' טח	לכניסה	לכניסה	מס' טח	מס' טח	מס' טח	מס' טח	
שמאלי	צדדי	קדמי	צדדי	קובעת	קובעת	(13)	(13)	(נטו)	מספר	תכנית	בניה	קובעת	קובעת	מס' טח	מס' טח	קובעת	קובעת	מס' טח	מס' טח	מס' טח	מס' טח	
שמאלי	צדדי	קדמי	צדדי	קובעת	קובעת	(13)	(13)	(נטו)	מספר	תכנית	בניה	קובעת	קובעת	מס' טח	מס' טח	קובעת	קובעת	מס' טח	מס' טח	מס' טח	מס' טח	
שמאלי	צדדי	קדמי	צדדי	קובעת	קובעת	(13)	(13)	(נטו)	מספר	תכנית	בניה	קובעת	קובעת	מס' טח	מס' טח	קובעת	קובעת	מס' טח	מס' טח	מס' טח	מס' טח	
שמאלי	צדדי	קדמי	צדדי	קובעת	קובעת	(13)	(13)	(נטו)	מספר	תכנית	בניה	קובעת	קובעת	מס' טח	מס' טח	קובעת	קובעת	מס' טח	מס' טח	מס' טח	מס' טח	
שמאלי	צדדי	קדמי	צדדי	קובעת	קובעת	(13)	(13)	(נטו)	מספר	תכנית	בניה	קובעת	קובעת	מס' טח	מס' טח	קובעת	קובעת	מס' טח	מס' טח	מס' טח	מס' טח	
				(3) 1	3	5/16 (5)	5/16 (5)		12	37	106	980	1560	2930	מסחר	390	6707	1140	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר
				(3) 1	3	5/16 (5)	5/16 (5)	7	7	37	99	605	940	1780	מסחר	235	4344	1141	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר
				(3) 1	3	5/16 (5)	5/16 (5)	5	5	36	123	320	560	1000	מסחר	120	2134	1142	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר
				(3) 1	3	5/16 (5)	5/16 (5)	6	6	31	120	350	620	1095	מסחר	125	2430	1143	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר
				(3) 1	3	5/16 (5)	5/16 (5)	20	20	48	98.5	1000	2400	4100	מסחר	500	10610	1144	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר
				(3) 1	2	12/13 (4)	12/13 (4)			31	90	200	275	2700	מסחר	500	557	1100	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר
				(3) 1	2	12/13 (4)	12/13 (4)			28	84	190	810	1425	מסחר	140	1470	1101	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר
				(3) 1	2	12/13 (4)	12/13 (4)			33	90	68	290	510	מסחר	50	565	1102	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר
				(3) 1	2	12/13 (4)	12/13 (4)			44	115	108	450	810	מסחר	90	725	1103	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר
				(3) 1	2	12/13 (4)	12/13 (4)			32	90	72	300	540	מסחר	60	606	1104	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר

טבלת זכויות והוראות בניה (המשך)

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מנה (מטר) (13)	צפיפות ליונים (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה (מ"ר)		מגוון (מ"ר)	שימושים	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי	צדדי- ימוני	מתחת	מעל						שטחי בניה	שטחי עיקרי					מתחת	מעל
כמסומן בתשריט/ בנספח הבינוי	(3)1	2	(3)1	2	12/13 (4)				84.5	398	58	-	50	290	471	1120	מבנים ומסדות ציבור
	(3)1	2	(3)1	2	12/13 (4)			30	48	770	110	-	110	550	1599	1121	
	(3)1	2	(3)1	2	12/13 (4)			30	50	980	140	-	140	700	1931	1122	
	(3)1	2	(3)1	2	12/13 (4)			30	44	502	72	-	70	360	1133	1123	
	(3)1	2	(3)1	2	12/13 (4)			30	45	840	120	-	120	600	1865	1124	
	(3)1	3	(3)1	3	15/16 (5)			35	70	4200	600	-	600	3000	5935	1125	
	(3)1	3	(3)1	3	15/16 (5)			35	74	7500	1000	-	1500	5000	10074	1126	
	(3)1	2	(3)1	2	12/13 (4)			35	52	770	110	-	110	550	1491	1127	
	(3)1	2	(3)1	2	12/13 (4)			30	67	350	50	-	50	250	521	1128	

טבלת זכויות והוראות בניה (המשך)

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללי (%)	שטח בניה סה"כ	מותרות לבנייה		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימושים	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי	צדדי-ימני								מחמת הקובעת	מעל לבנייה לקובעת	שטח בניה (9)	עיקרי (9)				
			(3)1	2	12/13 (4)		30	42	502	72	-	70	360	1205		1129	מבנים ומוסדות ציבור
			(3)1	2	12/13 (4)		30	42	502	72	-	70	360	1203		1130	
			(3)1	2	12/13 (4)		30	42	502	72	-	70	360	1211		1132	
			(3)1	2	12/13 (4)		35	53	531	76	-	75	380	958		1133	
			(3)1	2	12/13 (4)		30	42	502	72	-	70	360	1201		1134	
			(3)1	2	12/13 (4)		30	46	770	110	-	110	550	1661		1135	
			(3)1	2	12/13 (4)		30	42	585	82	-	80	425	1398		1136	

כמסומן בתשריט/ בנספח הבניוי

טבלת זכויות והוראות בניה (המשך)

אזורי	צדדי שמאל	צדדי ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (14)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללי (%)	מתחת לכניסה		מעל לכניסה		שטחי בניה	שטחי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שימושים	מס' תא שטח	יעוד	
			מתחת לכניסה	הקובעת		מעל לכניסה	הקובעת						שירות	עיקרי									
לתחנות טרנספורמציה 10 מ' מקו בניין שכן למגורים 5 מ' מגבול מגרש לצד שמושים אחרים.			1	1	1	5	0.4	50	50	50	50	11335	50	50	50	50	1208	שטח					
			1	1	1	5	1.6	50	50	50	50	3100	50	50	50	50	1209	ציבורי					
			1	1	1	5	5.7	50	50	50	50	882	50	50	50	50	1213	פתוח					
			1	1	1	5	25.5	50	50	50	50	196	50	50	50	50	1216						
			1	1	1	5	0.07	50	50	50	50	69870	50	50	50	50	1218						
			1	1	1	5	1	50	50	50	50	4721	50	50	50	50	1219						
			1	1	1	5	38	50	50	50	50	131	50	50	50	50	1221						
			1	1	1	5	0.5	50	50	50	50	9240	50	50	50	50	1224						
			1	1	1	5	28	50	50	50	50	177	50	50	50	50	1225						
			1	1	1	5	0.3	50	50	50	50	16379	50	50	50	50	1230						

- (1) ניתן לבנות קומה בעלית הגג חדד של עד 40מ"ר מתוך השטח העיקרי.
- (2) גובה בניין מרבי 11 מ' עד קצה מעקה גג שטוח ו- 12 מ' עד שיה גג רעפים.
- (3) תותר אופציה של חניה תת-קרקעית בתחום תכנית הבנין. קומה זו לא תימנה במיין הקומות המותרות, ושטחה לא יחושב מתוך השטחים המותרים.
- (4) גובה בנין מרבי 12 מ' עד קצה מעקה גג שטוח, ו- 13 מ' עד שיה גג מרחבי.
- (5) גובה בנין מרבי 15 מ' עד קצה מעקה גג שטוח ו- 16 מ' עד שיה גג מרחבי.
- (6) גובה בנין מרבי 22 מ' עד קצה מעקה גג שטוח ו- 23 מ' עד שיה גג מרחבי.
- (7) גובה בנין מרבי 19 מ' עד קצה מעקה גג שטוח ו- 20 מ' עד שיה גג מרחבי.
- (8) במגרשים בהם מסומן קו בניין מירבי עליו לקומה א' - בניו לבנין קו הבניין המירבי יהיה גובה בניין מירבי 8 מ' עד קצה מעקה גג שטוח ו- 9 מ' עד שיה גג מרחבי.
- (9) בשטחי השירות ובלטות עפ"י המצוין בחוק.
- (10) עמודים מפולשות ובלטות עפ"י המצוין בחוק.
- (11) שטחים עיקריים במרתפים של בנינים בהם רזיה ישמשו ל: מועדון עבור הזיירים, מכון כושר, פעילות אומנותית, מוסיקלית, ספורטיבית, תרבותית.
- (12) שטחים עיקריים במרתפים של מבנים מסחריים ישמשו ל: מועדוני בילוי וכושר, חדרי סטודיו למוסיקה ואומנות.
- (13) גובה מיבנה מירבי, לרבות המתקנים לצורך הקמתו, כגון: עגורן, מנוף וכד', לא יעלה על 23 מ' מעל פני השטח. חריגה מהגובה כאמור תתואם עם צה"ל במסגרת הבקשה להיתר בניה.



**6. הוראות נוספות**

6.1	תשתיות
	<p><b>הנחיות כלליות</b></p> <p>תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, בזק, תאורה טל"כ, מים קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים ופתוח מגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.</p> <p>תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ, חשמל רשת ומונים, מוני מים, וכ"ו אל תוך תחומי מגרש לעומק שלא יעלה על 1.6 מ' מגבול המגרש עפ"י המפורט בתוכנית הבינוי והפתוח המפורטת שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>מיקום מערכות התשתית במדרכה יהיה לפי נספח התשתיות מס' 3 ובתאום בין היועצים ויענה בכל מקרה על דרישות חוק החשמל.</p>
6.1.1	<p><b>אספקת מים</b></p> <p>א. אספקת המים תהיה מקוים עירוניים אשר יותקנו בשטחים ציבוריים, כבישים ומדרכות. תכניות אספקת המים יוכנו בתאום ואישור הוועדה המקומית ומשרד הבריאות. מערכת המים בתוך השכונה תתוכנן בשיטה שתאפשר אכלוס השכונה עפ"י קצב הפיתוח, ותספק מים עפ"י הצורך בכל נקודת זמן.</p> <p>ב. כל מגרש יקבל חיבור מים.</p> <p>ג. תתי החלוקה של המגרשים יחושבו כמגרשים נפרדים לשם אספקת מים.</p> <p>ד. יישום מז"ח במבנים אך ורק עפ"י דרישות הרשויות (משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה וכד')</p> <p>ה. יש לתאם עם חברת "מקורות" לפני ביצוע עבודות תשתית.</p> <p>ו. עבודות אחזקה בתשתית קיימת יתואמו עם קק"ל ללא צורך בקבלת תאום מ"מקורות"</p>
6.1.2	<p><b>מערכת ביוב ניקוז ותיעול</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תוכן תכנית ביוב למתחם, הכוללת השתלבות ברשת הביוב העירונית ותאושר ע"י הוועדה המקומית ומשרד הבריאות.</li> <li>מאספי ביוב עירוניים יותקנו בשטחים ציבוריים, כבישים ומדרכות. הניקוז והסדרת הניקוז יתוכנן עפ"י נספח הניקוז מס' 4 ויאושר ע"י רשות הניקוז.</li> <li>כל מערכות הביוב, הניקוז והתיעול הכלולות בשטח יבוצעו ע"פ נספח התשתיות (מים וביוב) ונספח הניקוז.</li> <li>כל מגרש יחובר למערכת הביוב, תתי- החלוקה של המגרשים יחושבו כמגרשים נפרדים לשם חיבור ביוב.</li> <li>לא יותר חיבור מגרש למערכת הביוב העירונית בו רומי תא ביקורת אחד או יותר נמוכים מרום תא הביוב העירוני אליו מתחבר המגרש. חיבור מערכת ביוב של מגרש למערכת ביוב עירונית יהיה עפ"י הכלל שפני הקרקע במגרש גבוהים ב- 29 ס"מ ממפלס תא הביוב שאליו המגרש מחובר.</li> <li>בהצטלבויות עם קווי מים עירוניים צנרת הביוב תונח בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</li> <li>מסעדות או עסקי מזון למיניהם הכוללים תהליך בישול, יחוברו למערכת הביוב באמצעות מפריד שומן.</li> <li>במגרשים המיועדים לבניה לא יותר ניקוז ממגרש למגרש אלא לשטחים ציבוריים, דרכים ומעברים ציבוריים.</li> <li>תכנית הביוב תהיה מנותקת משמורת הטבע והנחל ותוודא שימנעו גלישות לתחומו בעת תקלה.</li> <li>תכנית ניקוז בתחום שמורת הטבע – במידה ותדרש תאושר ותתואם עם רט"ג, כולל ליווי עפ"י הצורך.</li> </ol>

חשמל		6.1.3		
<p>א. כל מערכות החשמל של ח"ח מתח גבוה 22KV או 33KV וכן ומתח נמוך 0.4KV תהיינה <u>תת קרקעיות בכל תחום התוכנית</u>.</p> <p>ב. תחנות טרפו פנימיות תט"פ (חדרי שנאים) <u>ישולבו כמבנים עצמאיים</u> בשצ"פים ויהיו נגישות לרכב חח"י.</p> <p>ג. בשטחים המיועדים למבני ציבור ומוסדות ציבור ומסחר, ניתן יהיה לשלב תט"פ (חדרי שנאים) בתוך המבנים כחלק אינטגרלי מהמבנה העתידי, על פי תוכנית מפורטת בבקשה להיתר בניה באישור הועדה המקומית ובאישור חח"י ועל פי ההוראות המפורטות להלן.</p> <p>ד. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה.</p> <p>ה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל לישראל בע"מ מהמחוז הרלוונטי.</p> <p>ו. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>ז. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים להלן) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבורים פתוחים, עיבודים חקלאיים חניה, ומבנים חקלאיים, כמו כן מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך קווי החשמל, עם קווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – המחוז הרלוונטי וקבלת הסכמתה.</p> <p>ח. פילרי המונים, הרשת או, מיכלי הסתעפות של ח"ח, יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות על פי תוכנית והנחיות של חח"י, במקום באופן ובעיצוב שיאושר ע"י הרשות המוסמכות לעניין.</p> <p>ט. מרחק בטיחות של מבנה מגורים מתחת טרנספורמציה, יהיה בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה כפי שיתפרסמו מעת לעת. אך לא פחות מ- 10 מ'.</p> <p>י. היזמים יחויבו אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל להקצות בתוך מגרשים שאינם מיועדים למגורים ובשטחי ציבור, מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור בנית תחנות טרנספורמציה פנימיות בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.</p> <p>יא. על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התוכנית במגרשים הנ"ל (בסעיף "לעיל"), לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה הפנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p> <p>יב. לא יאושר מעבר כבלי חח"י מתח גבוה או מתח נמוך תת קרקעיים בתחום שצפ"ים אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או מרוצף להגנה על הכבלים.</p> <p>יג. <u>טבלת מרחקי בטיחות מרשתות עליות קיימות</u></p>				
הערות	מרחק מציר עמוד	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל – רשת עילית	
	3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל עילי מתח נמוך	1
	6 מ'	5 מ'	קו חשמל עילי מתח גבוה KV או 22 או 33 KV	2
בתנאי שאינו נמצא בפרוודור רחב יותר	20 מ'		קו חשמל עילי למתח עליון 161KV (קיים או מוצע).	3
בתנאי שאינו נמצא בפרוודור רחב יותר	35 מ'		קו חשמל עילי מתח על עליון 400KV (קיים או מוצע).	4

6.1.4	תאורת רחובות ושצפ"ים
	<p>1. כל תשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התוכנית .</p> <p>2. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. מיקום המרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י חח"י.</p> <p>4. תאורת כבישים תחושב לעוצמת הארה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות והנחיות משרד התחבורה כפי שמתפרסמות בחוברת הנחיות למתכנן לפי סוגי הדרך – רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית כהגדרתו של מהנדס התנועה.</p>
6.1.5	בזק
	<p>1. כל קווי הבזק יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכנית הן צירים ראשיים והן צירים משניים.</p> <p>2. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.</p> <p>3. תותר הקמת חדר רחק ריכוז טלפונים של בזק כחלק אינטגרלי מבניה רוויה או מבנה ציבור או כמבנה עצמאי בשצ"פ עם כניסה נפרדת ולפי נתונים שימסרו מבזק.</p> <p>4. תותר הקמת חדר ריכוז טלפונים בצמידות לתחנת טרפו של חברת החשמל בשצפ"ים בהתאם לתנאים טכניים שיוכתבו ע"י חח"י ובזק.</p> <p>5. גימור חיצוני של החדר יעשה בתאום עם אדריכל השכונה ואדריכל הנוף.</p>
6.1.6	טלויזיה בכבלים
	<p>1. כל המערכות התשתיות לטלויזיה בכבלים תהיה תת קרקעית בכל תחומי התוכנית, הן צירים ראשיים והן צירים משניים.</p> <p>2. ארונות ריכוז של הטל"כ מכל סוג שהוא בין ארונות הביתיים הפילרים ובין הארונות השכונתיים המאגדים וכו... יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום וקדם עם מהנדס הרשות המקומית מתכנן תשתיות החשמל ותאורה ותקשורת של השכונה, אדריכל הנוף ואדריכל השכונה.</p> <p>3. כל הארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן, מיקום ועיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>4. תותר התקנת אנטנה ל TV אחת על גג בניה רוויה.</p> <p>5. בבתים צמודי קרקע לא תותר התקנת אנטנות ל TV על גגות הבתים.</p> <p>6. תותר הקמת אנטנת TV מרכזית שכונתית אחת, לאזורים בבניה צמודת קרקע על פי אישור ותאום עם הועדה המקומית.</p>
6.2	פינוי פסולת
	<p>התקנת מתקנים לאיסוף אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם וכן הוראות בדבר פינוי פסולת למקום שיועד לכך, יהיו בהנחיה ובאישור של מהנדס העיר, ובתאום עם אדריכל הנוף ואדריכל התכנית. כאשר שיטת איסוף ופינוי האשפה בעגלות, יחולו ההוראות הבאות:</p>
6.2.1	מיקום עגלות
	<p>כל העגלות בתוך נישה למסתורי אשפה, בין אם משולבות בגדרות בתחום הפרטי, ובין אם בשטחי ציבור.</p>
6.2.2	אזור מגורים ב'
	<p>באזור מגורים ב' - למספר עגלות יהא ביתן הכולל ברז שטיפה, רצפת בטון וחלק עם נקז, קירות מחופים קרמיקה, פתחים ודלתות מאווררות.</p>
6.2.3	למרכזי קניות עם סופר גדול – דחסן לקרטונים ודחסן אשפה – או על פי הוראות הנדס התברואה של העירייה.
6.2.4	הרחקת מסתורי אשפה
	<p>יש להרחיק כמה שניתן את מסתורי האשפה מהמגורים ולטעת סביבם צמחיה ועצי צל.</p>

6.3	הוראות והנחיות פיתוח
6.3.1	נטיעת עצים
	<p>א. נטיעת עצים בשטחים ציבוריים תהיה על פי תכנית אדריכל הנוף באישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. הצמחייה המתוכננת בשטח התב"ע תהייה צמחיה מקומית בעלת התאמה נופית לאזור.</p> <p>ג. לאורך הרחובות יש לטעת עצי רחוב רחבי נוף במדרגות ובמרווח עד כ- 8 מ' בין העצים.</p> <p>ד. אין לטעת עצים על קווי המים של חב' "מקורות" ובמרחק של עד 5 מ' מקווי המים.</p>
6.3.2	ניקוז לאצירת מי – נגר
	<p>א. תכנון השטחים יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימוש במי נגר להשקיית הגינון בישוב, כולל איסוף וחלחול מי נגר עילי בתאי השטח והפניית העודפים באופן מבוקר לשטחים ציבוריים, בנית סכרים, טראסות ותלמים ליצירת אגני ניקוז עם מוצא מבוקר.</p> <p>ב. תתוכנן אצירת מי נגר עיליים בשצ"פ מס' 1218 המלווה את שמורת הטבע באופן שתמנע זרימה אל הנחל.</p> <p>ג. יש להבטיח כי 15% לפחות מתא השטח יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ד. יש להפוך את תא השטח ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו באמצעות תחמת תא השטח והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים בתא השטח, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ה. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ו. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים (למשל באזור החניה).</p> <p>ז. בתאי שטח המיועדים למבני ציבור ו/או מסחר בהם קיימים חניונים תת-קרקעיים בכל שטח המגרש, יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.</p> <p>ח. בתאי שטח בהם ישנם פחות מ-15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי תא השטח מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי תא השטח בהיקף הנדרש.</p> <p>ט. בשצ"פים לרבות יערות בתחום התכנית, יובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי הנגר העילי ע"י שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>י. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדיריים.</p> <p>יא. בככרות ציבוריות ושטחים מכוסי בטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, כך שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.</p>
6.3.3	קירות מעקות וגדרות
	<p>קירות תמך או קירות גדר ייבנו בחיפוי אבן לפי הפרטים שיהיו חלק ממסמכי תכנית הבינוי והפיתוח המפורטת שתוגש לאישור הועדה המקומית. בכבישים מס' 1,2,3 ייבנו בחיפוי אבן כורכרית מבוקעת או אחרת בתיאום עם מהנדס העיר. בשאר המגרשים ניתן לבחור: אבן טיבעית מלבנית מסותתת, כורכרית מבוקעת או מסותתת תלטיש או אחר. יש לשמור על רצפים של סוג החיפוי לאורך 4 מגרשים לפחות.</p> <p>במידת הצורך ו/או על פי הגדרה בנספח הפתוח, ישולבו מעקה גדר/ סבכת ברזל מגלוון וצבוע בתנור בגדר האבן. לא יותר שימוש במרישי עץ או פלסטיק.</p> <p>כל מוני וחיבורי החשמל מים טלקומניקציה וכו' יהיו בתוך נישה ביקורת, בהתאם לנספח הפיתוח.</p>
6.3.4	מדרכות
	המדרכות ירוצפו באבן משתלבת.
6.3.5	ריהוט רחוב ושילוט
	<p>כל האלמנטים של ריהוט רחוב ושילוט הן ברחובות והן בשצ"פ יבוצעו לפי דגם אחיד שיוגש ע"י אדריכל הנוף לאישור מהנדס העיר.</p>

תאורה	6.3.6
יקבע סוג ודגם אחיד של מקור אור (גוף תאורה) ועמוד תאורה לרחובות ושל מקור אור נמוך לרחובות המשולבים לשצפ"ים.	
<b>מכסי בורות תשתית ותאי ביקורת</b>	6.3.7
יש לשלב את מכסי תאי הביקורת והתשתית כחלק מדוגמת הריצוף הקיים עם מכסה כפול או ע"י מכסים מרובעים מברזל יציקה או אחר – באישור מהנדס העיר.	
<b>שולי הישוב ושולי השכונה הגובלים בואדיות.</b>	6.3.8
א. לאורך הכבישים הראשיים החיצוניים – הצפוני (כביש 6 – במתאר) והמערבי (כביש 3 במתאר) וכן מדרום – תפוח רצועת צמחיה ברוחב 6 - 10 מ' לשתילה ונטיעות עצי חורש. ב. במזרח – בגבול בין הבינוי ושמורת הטבע, תפוח רצועה ירוקה כטיילת וכאזור פעילות נופש ופנאי, עפ"י ההוראות בסעיף 4.8.2 ג' לעיל.	
<b>גנים שכונתיים</b>	6.3.9
הגנים השכונתיים יתוכננו עם מדשאות, פינות ישיבה מוצלות, פרגולות ומתקני משחק	
<b>הגן המרכזי והככר בתאי שטח 1205,1206,1208</b>	6.3.10
הגן המרכזי והככר יפותחו כשטחים ירוקים ראשיים בלב השכונה עפ"י ההוראות בסעיפים 4.8.2 ו 4.8.21 ה'.	
<b>מעברים להולכי רגל</b>	6.3.11
המעברים הירוקים המקשרים בין השטחים השונים לבין שטחי המגורים, מוסדות הציבור והמסחר ירוצפו ויגוננו ויינטעו בעצי צל.	
<b>מסלולי אופניים</b>	6.3.12
התכנית מציעה מסלולי אופניים בשכונה, חלקם בתחום הרחבת המדרכה המתוכננת וחלקם ברחובות משולבים כחלק מהרחוב, או בתחום השצפ"ים.	
<b>תנאים למתן היתר בניה</b>	6.4
היתרי הבניה ינתנו עפ"י תכנית זו ובתנאים הבאים :	
<b>תכנון מפורט של בינוי ופיתוח</b>	6.4.1
תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית של התכנית הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, פרוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה, פרטי פתוח וכד"ו הכל עפ"י דרישות מהנדס הועדה המקומית, לאישורה של הוועדה המקומית.	
<b>תכנון מפורט של חניה</b>	6.4.2
תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח המיועד לבניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הפרטית שבתחומו.	
<b>תכניות תנועה מפורטות</b>	6.4.3
תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכניות תנועה מפורטות ע"י רשויות התימרוך המוסמכות.	
<b>תאום עם חברת חשמל</b>	6.4.4
תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח המיועד לבניה הוא עמידה במגבלות. טבלת מרחקי הבטיחות מרשתות עיליות קיימות עפ"י הטבלה בסעיף 6.1.3 לעיל ובהוראות חברת החשמל לענין מרחקי מתחת שנאים.	
<b>תאום עם מפקדת הג"א</b>	6.4.5
תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח המיועד לבניה הוא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.	
<b>תאום עם שירותי הכבאות וההצלה</b>	6.4.6

תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם שירותי הכבאות וההצלה וקבלת אישורים בכל הנוגע לבטיחות, מילוט, נגישות לרכב כיבוי, רחבות הערכות, מערכות גילוי אש ושחרור עשן.	
<b>תכנון ותאום פתרון הביוב והמים.</b>	<b>6.4.7</b>
היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואספקת מים לתאי השטח ואישורן ע"י מהנדס העיר. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פיתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.	
<b>תכנון ותאום תאורת רחובות ושצ"פים.</b>	<b>6.4.8</b>
תוגש תוכנית מפורטת לתאורת הרחובות והשצ"פים הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי תאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג המרכזייה להדלקה לאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס החשמל של הרשות המקומית.	
<b>פינוי פסולת בנין</b>	<b>6.4.9</b>
פסולת בנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.	
<b>בתא שטח מס' 1218:</b>	<b>6.4.10</b>
א. אישור רשות הטבע והגנים לתכנית מפורטת שתכלול: שבילים, גינות, תאורה, ניקוז, אשפה, תצפיות, שילוט וגידור בגבול עם שמורת הטבע. ב. שיקום המפגעים הקיימים כגון פסולת בניה ואחרת בתחום המגרש. ג. התחייבות לסימון גבול השמורה ולהקמת מחסום פיסי למניעת גלישת עודפי עפר ופסולת, חדירת כלי רכב וכיו"ב במהלך הבינוי והפתוח של השצ"פ בליווי רט"ג.	
תנאי למתן היתר בניה בתוואי קוי מים של "מקורות" יהיה תאום עם חברת מקורות.	<b>6.4.11</b>
תנאי למתן היתרי בניה ועבודות עפר בתאי שטח הגובלים בטיילת (תא שטח 1260) הצגת תכנית פיתוח הממשק בין הטיילת לתאי השטח הגובלים, במטרה למנוע גלישת פסולת בניין ועפר לתחום הטיילת, בתיאום עם רשות הטבע והגנים.	<b>6.4.12</b>
תנאי למתן היתרי בניה למבנים המצויים בתחום הסקירה של מערכת הולכת גז כקבוע בתמ"א 1/א/37 יהיה תיאום הבקשה עם בעל הרישיון להולכת גז טבעי ואישור בכתב של רשות הגז הטבעי.	<b>6.4.13</b>
<b>התחשבות בסיכונים סייסמיים</b>	<b>6.4.14</b>
תנאי למתן היתרי בניה לעבודות פיתוח ותשתית בשטח התכנית, יהיה עריכת סקר תגובת אתר כללי על כל שטח התכנית. ככל שבסקר הגיאוא-הנדסי, הכולל קידוחי ניסיון כנדרש בתקן ישראל ת"י 940, תסווג שכבת הקרקע העליונה בסיווג F, תותנה הוצאת ההיתרים לבניה במגרשים בעריכת סקר תגובת אתר ספציפי (מקומי) למגרש נשוא ההיתר.	
<b>תנאים לאיכלוס</b>	<b>6.5</b>
תנאי לאיכלוס הוא ביצוע מערכות התשתית המשרתות את המבנים כולל: דרכי גישה וחניה, תשתיות מים, ביוב, חשמל, טל"כ וניקוז.	<b>6.5.1</b>
תנאי לאיכלוס הוא ביצוע תכניות תנועה מפורטות כפי שאושרו ע"י רשויות התימרוור המוסמכות.	<b>6.5.2</b>
<b>עתיקות</b>	<b>6.6</b>
1. השטח המסומן בתשריט 15109/0 "מנוח, ח"י י"פ : 4951 ע"מ 1172 מיום : 14/01/2001 הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1948 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת	

התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	
<b>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחלק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	
<b>6.8 חלוקה ורישום</b>	
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.	
<b>6.9 בטיחות</b>	
מתקנים כגון: עגורנים ומנופים לצורך הקמת המבנים יסומנו בהתאם לתקן ישראלי 5139.	

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	חלקה הצפוני של התכנית. כולל הככר המרכזית ודרכי הגישה בכבישים מספר 6 ו-1; 2. ראה תשריט שלבי פיתוח וביצוע מנחה, - נספח מסי 9.	הקמת בית הספר היסודי תיכלל בשלב זה רק במידה ולא ניתן לספק את צרכי המשתכנים במסגרת בתי הספר הקיימים בעיר.
ב	חלקה הדרומי, הנותר, של התכנית.	

### 7.2 אופן ביצוע התכנית

היתרי הבניה יבטיחו כי ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות להקמת השכונה לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים, לפי הענין.

### 7.3 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<b>שם:</b> י.ח. דימרי	<b>חתימה:</b> י.ח. דימרי בניה ופיתוח בע"מ מס חברה 511399388	<b>תאריך:</b> 30/4/2012
<b>מגיש התוכנית</b>	<b>תאגיד/שם רשות מקומית:</b> י.ח. דימרי בניה ופיתוח בע"מ	<b>מספר תאגיד:</b> 511399388

<b>שם:</b> יורם פוגל	<b>חתימה:</b> יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים אבו שחרט 16 ב' ירושלים טל' 02-5619221	<b>תאריך:</b> 30/4/2012
<b>עורך התוכנית</b>	<b>תאגיד:</b> יורם פוגל אדריכל ומתכנן ערים	<b>מספר תאגיד:</b>

<b>שם:</b> י.ח. דימרי	<b>חתימה:</b> י.ח. דימרי בניה ופיתוח בע"מ	<b>תאריך:</b> 30/4/2012
<b>יזם בפועל</b>	<b>תאגיד:</b> י.ח. דימרי בניה ופיתוח בע"מ	<b>מספר תאגיד:</b> 511399388

<b>שם:</b> ממ"י	<b>חתימה:</b> מנהל מקרקעי ישראל	<b>תאריך:</b> 30/4/12
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>תאגיד:</b> מנהל מקרקעי ישראל	<b>מספר תאגיד:</b>



חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960\*

1. בחוק זה – הגדרות
- "מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד);
- "קרקע עירונית" – קרקע שייעודה לפי תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה; (תיקון מס' 2 תשס"ט-2009)
- "תעסוקה" – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים. (תיקון מס' 2 תשס"ט-2009)
2. ואלה סוגי העסקאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יחול עליהן: היתר העברת בעלות
- (1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), תשי"ג-1953;
- (2) העברת בעלות במקרקעי ישראל, לפי כללים שייקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לנפקדים הנמצאים בישראל או ליורשיהם הנמצאים בישראל, תמורת מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, תשי"ב-1950;
- (3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התחייבות שנתחייבו בה כדין או חבות שנוצרה כרין לגבי אותם מקרקעין לפני תחילת חוק היסוד;
- (4) העברת בעלות במקרקעי ישראל תוך חליפין במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל או כפיצוי בעד מקרקעין כאלה שהופקעו על פי חוק, ובלבד שלא תוחלף קרקע חקלאית בקרקע עירונית אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות;
- (5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך ליישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; היתה ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת;
- (6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקימת לישראל בשטח מקרקעין העולה על 16 דונם טעונה אישור וערת הכלכלה של הכנסת; (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; (תיקון מס' 1 תשס"ו-2006 (תיקון מס' 2 תשס"ט-2009)
- ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.
- 2א. (א) בסעיף זה – הגבלה על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין לזרים (תיקון מס' 3 תשע"א-2011)
- "זכויות במקרקעין" – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

\* 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.

"זר" – כל אחד מאלה:

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;

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

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

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

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

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

"מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:

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

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

(3) ישות מדינית שאינה מדינה שקבע שר המשפטים, באישור וערת 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 ליעוד הקרקע ולזהות המבקש – גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב);

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

(א) טובת הציבור וכיטחונו;

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

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

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

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

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

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

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

חוק מקרקעי ישראל, חש"ך-1960  
נוסח מלא ומעודכן

- "חוק לעירור השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ;  
"מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרתה בחוק לעירור השקעות הון ;  
(ג) מדינה, בהתאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך גיהול 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 בירי לשכת הוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין.  
(ד) (1) לא יהא תוקף להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין או להתחייבות להקניה או להעברה כאמור שנעשו בניגוד להוראות סעיף זה ;  
(2) לא תירשם עסקה בפנקסי המקרקעין בניגוד להוראות סעיף זה ;  
(3) היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט בבקשה להצהרה על בטלות עסקה שנעשתה בניגוד להוראות סעיף זה, או בבקשה לסעד אחר המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחיקת רישום מפנקסי המקרקעין.

3. חוק-היסוד לא יפגע בפעולות הבאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.  
4. (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.  
(ב) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לעניין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין לזרים, לעניין זהות הגורמים שעמם יש להתייעץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3), בהתאם לייעור הקרקע ולזהות המבקש, לעניין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות להתייעצות ולעניין המועדים למענה לבקשה.

שמירת מצוות שמיטה

ביצוע ותקנות  
(תיקון מס' 3)  
תשע"א-2011

(תיקון מס' 3)  
תשע"א-2011

משה דיין  
שר החקלאות

לוי אשכול  
שר האוצר

רוד בן-גוריון  
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי  
נשיא המדינה

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

# נספח ז'

מספר החלטה : 1503

תאריך : 16/1/17

## העברת זכויות במקרקעין לבניה נמוכה שהוקצתה בפטור ממכרז או בהרשמה והגרלה או במכרז לבעלי מאפיינים מיוחדים

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך - 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט"ז בטבת תשע"ז (16 בינואר 2017) לתקן את החלטת מועצה מספר 1494 כלהלן :

1. הגדרת הנחה בסעיף ההגדרות יתוקן ונוסחה יהא כלהלן :

**הנחה** - תשלום דמי חכירה מופחתים (לרבות פטור מתשלום דמי חכירה) בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1480 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.  
הנהלת הרשות רשאית לקבוע מקרים אחרים בהם ניתנת הנחה אשר תכלל בהגדרה זו. ככל שעשתה כן יפורסם העניין טרם ביצוע העסקה.

2. סעיף 3 ימחק.

3. סעיף 4 ימוספר כסעיף 3, יתוקן ונוסחו יהא כלהלן :  
" 3 הנהלת הרשות רשאית לקבוע כללים לגבי מקרים חריגים (מוות, מצב בריאותי קשה, גירושין על פי פסק דין או מימוש משכנתא), בדבר העברת זכויות קודם למועד שנקבע בסעיף 1."

4. סעיף 5 ימוספר כסעיף 4, יתוקן ונוסחו יהא כלהלן :  
" 4 כללי החלטה זו יחולו על עסקאות שיאושרו מיום כניסתה לתוקף של החלטה זו. על אף האמור, החלטה זו תחול גם על עסקאות שאושרו לפני כניסתה לתוקף של החלטה זו במקרים בהם בעל הזכויות חפץ לעשות כן."

5. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1494.

## נוסח משולב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל התש"ך - 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט"ז בטבת תשע"ז (16 בינואר 2017) לתקן את החלטת מועצה מספר 1494 כלהלן:

### **הגדרות:**

**הנחה** - תשלום דמי חכירה מופחתים (לרבות פטור מתשלום דמי חכירה) בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1480 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.  
הנהלת הרשות רשאית לקבוע מקרים אחרים בהם ניתנת הנחה שתכלול בהגדרה זו. ככל שעשתה כן יפורסם העניין טרם ביצוע העסקה.  
**סיום בניה** - סיום בניית שלד וגג בהתאם לתצהיר מהנדס או אדריכל.

1. רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") תאפשר העברת זכויות ללא הגבלה וללא שתגבה תמורה נוספת, 5 שנים החל מסיום הבניה.

### **2. העברת זכויות קודם למועד שנקבע בסעיף 1**

2.1. במקרים בהם הוקצתה הקרקע ללא הנחה: הרשות תאפשר להעביר זכויות בתשלום שיעור נוסף מהתמורה ששולמה בגין הקרקע, על פי חלקה היחסי של התקופה כלהלן: עד תום שנה ממועד סיום הבניה - תוספת של 20% מהתמורה צמוד למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ. בתקופה שלאחר מכן יפחת תשלום התוספת כל שנה ב-4% מהתמורה.

2.2. במקרים בהם הוקצתה הקרקע בהנחה: הרשות תאפשר להעביר זכויות בתשלום נוסף בגובה ההנחה שניתנה על הקרקע, על פי חלקה היחסי של התקופה כלהלן: עד תום שנה ממועד סיום הבניה – תוספת של מלוא גובה ההנחה צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ. בתקופה שלאחר מכן יפחת התשלום כל שנה ב- 20% מגובה ההנחה.

2.3. במקרים בהם הוקצתה קרקע לבעל זכויות בשל היותו נכה: הרשות תאפשר העברת זכויות ללא הגבלה ולא תגבה תמורה נוספת, בהעברת זכויות לנכה העונה על התבחינים שבגינם הוקצתה הקרקע לבעל הזכויות בשל היותו נכה.

## הוראות כלליות

3. הנהלת הרשות רשאית לקבוע כללים לגבי מקרים חריגים (מוות, מצב בריאותי קשה, גירושין על פי פסק דין או מימוש משכנתא), בדבר העברת זכויות קודם למועד שנקבע בסעיף 1.
4. כללי החלטה זו יחולו על עסקאות שיאושרו מיום כניסתה לתוקף של החלטה זו. על אף האמור, החלטה זו תחול גם על עסקאות שאושרו לפני כניסתה לתוקף של החלטה זו במקרים בהם בעל הזכויות חפץ לעשות כן.
5. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1494.

# נספח ז' 1

מספר החלטה : 1537

תאריך : 26/2/18

## מדיניות אחידה למתן הנחות בקרקע

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל מיום י"א באדר תשע"ח (26 בפברואר 2018) לתקן את החלטת מועצה מספר 1505 כלהלן:

1. סעיף 1.2 יתוקן ונוסחו יהא כלהלן:

"1.2. בהקצאת מקרקעין לבניה למגורים בבנייה צמודת קרקע בבניה עצמית בדרך של מכרז הרשמה והגרלה בהתאם לסעיף 3 להחלטת מועצה מספר 1446, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, או בהקצאה כאמור שלא בדרך של מכרז לבעל תעודת זכאות של מחוסר דיור על פי הקריטריונים של משרד הבינוי, ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים כלהלן:

**ישובי קו עימות** - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת יובל חכירה ומדמי חכירה שנתיים (לא כולל היוון יתרת שנות חכירה)

**ישובי עדיפות לאומית א'** - 21% מערך הקרקע.

**ישובי עדיפות לאומית ב'** - 41% מערך הקרקע.

תוקף סעיף זה יהיה עד ליום 31.12.2019."

2. סעיף 12 ימחק.

3. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1505.

## נוסח משולב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התשי"ך – 1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל מיום י"א באדר תשע"ח (26 בפברואר 2018) לתקן את החלטת מועצה מספר 1505 כלהלן:

### הגדרות

- ישובי קו עימות** - כהגדרתם בסעיף 40 ה' לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה – 1985.
- רמת הגולן** - שטח רמת הגולן כמתואר בתוספת לחוק רמת הגולן, התשמ"ב-1981.
- ישובים סמוכי גבול** - כהגדרתם בהחלטת הממשלה מספר 1527 מיום 19.6.16.
- ישובים חדשים** - כהגדרתם בהחלטת הממשלה מספר 1527 מיום 19.6.16.
- מחיר תקרה** - מחיר קרקע שאינו כולל מע"מ, למגרש מפותח מהוון ליחידת דיור לאחר הפחתת עלויות הפיתוח או מ"ר קרקע לאחר הפחתת עלויות הפיתוח, בהתאם לעניין, שמעליו לא תינתן הנחה בקרקע ותשולם תמורה מלאה.
- ערך הקרקע** - ערך זכויות הבעלות במקרקעין.

### 1. הקצאת מקרקעין למגורים, מוסדות ציבור וצורכי ציבור

1.1. בהקצאת מקרקעין לבניה למגורים שלא בדרך של מכרז, למעט הקצאת מקרקעין בהתאם לסעיף 1.2, ישולמו לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") דמי חכירה מהוונים מופחתים כלהלן:

**ישובי קו עימות** - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת יובל חכירה, ומדמי חכירה שנתיים (לא כולל היוון יתרת שנות חכירה)

**ישובי עדיפות לאומית א'** - 31% מערך הקרקע.

**ישובי עדיפות לאומית ב'** - 51% מערך הקרקע.



1.2. בהקצאת מקרקעין לבניה למגורים בבנייה צמודת קרקע בבניה עצמית בדרך של מכרז הרשמה והגרלה בהתאם לסעיף 3 להחלטת מועצה מספר 1446, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, או בהקצאה כאמור שלא בדרך של מכרז לבעל תעודת זכאות של מחוסר דיור על פי הקריטריונים של משרד הבינוי, ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים כלהלן:

**ישוּבֵי קו עֵימוֹת** - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת יובל חכירה ומדמי חכירה שנתיים (לא כולל היוון יתרת שנות חכירה)

**ישוּבֵי עֵדִיפוֹת לאומית א'** - 21% מערך הקרקע.

**ישוּבֵי עֵדִיפוֹת לאומית ב'** - 41% מערך הקרקע.

תוקף סעיף זה יהיה עד ליום 31.12.2019.

1.3. הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 450,000 ₪, ערך קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ ליחידת דיור. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על החלק שמעל 450,000 ₪ ישולמו לרשות דמי חכירה מלאים. בישובי קו העימות לא יחול מחיר תקרה לפי סעיף זה.

1.4. על אף האמור בסעיף 1.3 לעיל, בישובים הנמנים על אזורי עדיפות א' ו-ב', שאינם ישובים חדשים ושאינם ישובים סמוכי גבול, המשתייכים למועצות אזוריות בהן המדד הכלכלי-חברתי על פי קביעת הלמ"ס הוא 8-10, תוגבל ההטבה ל- 50,000 ₪ ליחידת דיור (לפני מע"מ).

1.5. על התשלומים בעת שינוי יעוד וניצול מיעוד ציבורי ליעוד מגורים תחולנה הנחות אזור הנהוגות להקצאת מקרקעין למגורים כאמור בסעיף 1.1.

1.6. בהקצאת קרקע למבני קיט (צימרים), שאינם עונים על הגדרות משרד התיירות למלונית, מלון או אטרקציה, תחולנה הנחות אזור הנהוגות להקצאת מקרקעין למגורים כאמור בסעיף 1.1.

1.7. סיווג הישובים למתן הנחות, כמפורט בסעיף זה, ייעשה על פי החלטת הממשלה מספר 1527 מיום 19.6.16 (להלן: "החלטה 1527"), בעניין "קביעת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן ההטבות בתחום הבינוי והשיכון" בשינויים הבאים:

#### 1.7.1. **ישוּבֵי עֵירוֹנִיִּים:**

1.7.1.1. קבוצה א1 על פי החלטה 1527 תסווג כאיזור עדיפות לאומית א' למתן הנחות על פי החלטה זו.

1.7.1.2. קבוצה א2 על פי החלטה 1527 תסווג כאיזור עדיפות לאומית ב' למתן הנחות על פי החלטה זו.

1.7.1.3. יבוטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 3 "ישובים עירוניים" ב' להחלטה 1527, והישובים שיתווספו לרשימת הישובים למתן הנחות על פי החלטה זו יסווגו באיזור עדיפות לאומית ב' ואם הם ישובים סמוכי גבול יסווגו באיזור עדיפות לאומית א'.

1.7.1.4. ישובים אשר על פי המדידות שאימצה הממשלה בהחלטה מספר 667 מיום 4.8.13 בעניין "הגדרת ישובים ואזורים כבעלי עדיפות לאומית" וישובים בשטח רמת הגולן אשר עומדים בהגדרת קו עימות, יהיו זכאים להנחות הניתנות בקו עימות לפי החלטה זו.

#### 1.7.2. יישובים כפריים:

1.7.2.1. קבוצה א1 ו-א2 על פי החלטה 1527 יסווגו כאיזור עדיפות לאומית א' למתן הנחות על פי החלטה זו.

1.7.2.2. קבוצה ב' על פי החלטה 1527 תסווגו כאיזור עדיפות לאומית ב' למתן הנחות על פי החלטה זו.

1.7.2.3. יבוטל מבחן ערכי הקרקע כמפורט בסעיף 3 "ישובים עירוניים" ב' להחלטה 1527, והישובים שיתווספו לרשימת הישובים למתן הנחות על פי החלטה זו יסווגו באיזור עדיפות לאומית ב' ואם הם ישובים סמוכי גבול יסווגו באיזור עדיפות לאומית א'.

1.7.2.4. ישובים אשר על פי המדידות שאימצה הממשלה בהחלטה מספר 667 מיום 4.8.13 בעניין "הגדרת ישובים ואזורים כבעלי עדיפות לאומית" וישובים בשטח רמת הגולן אשר עומדים בהגדרת קו עימות, יהיו זכאים להנחות הניתנות בקו עימות לפי החלטה זו.

1.7.2.5. שכונות במועצות מקומיות במרחבים צפון ודרום, בעלות תכנית בתוקף, שאינן צמודות דופן לנקודת היישוב הקיימת, והמרוחקות ממרכז הישוב הקיים באופן שתושביו אינם יכולים להנות מן השירותים הניתנים על ידי המועצה המקומית וממוסדות הציבור שלה, אשר הוקמה לגביהם ועדה לחקירת גבולות מתוך כוונה לבדוק את הפיכתן לישובים עצמאיים במועצה אזורית, יוכרו לצורך החלטה זו כישובים חדשים ויסווגו באיזור עדיפות א'.

1.8. סיווג היישובים לפי סעיף זה מצורף להחלטה זו כנספח א'.

## 2. הקצאת מקרקעין לתעשייה ומלאכה

2.1. בהקצאת מקרקעין לתעשייה ומלאכה, למעט הקצאות מקרקעין לתעשייה ומלאכה כמפורט בסעיף 2.2 להלן, ישולמו לרשות דמי חכירה מופחתים בהתאם למפת אזורי עדיפות בתעשייה עפ"י החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט – 1959 כפי שתעודכן מעת לעת, כלהלן:

ישובי קו עימות - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים

לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת יובל  
חכירה ומדמי חכירה שנתיים (לא כולל היוון  
יתרת שנות חכירה)

**איזור עדיפות לאומית א' -** 31% מערך הקרקע להקמת מפעל ולהרחבת  
**לפי חוק עידוד השקעות הון** מפעל.

**איזור עדיפות לאומית ב' -** 51% מערך הקרקע בעת הרחבת מפעל קיים,  
**לפי חוק עידוד השקעות הון** תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים בעת הקמת  
מפעל.

2.2. בהקצאת מקרקעין לתעשייה ומלאכה בהתאם להחלטת מועצה מספר 1455, או כל  
החלטה אחרת שתבוא במקומה, ישולמו דמי חכירה מופחתים בהתאם לסעיף 1.1  
לעיל.

2.3. הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 400 ₪ למ"ר  
קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל  
לסכום זה, על ערך הקרקע למ"ר שמעל 400 ₪ לא יחולו ההנחות.

2.4. על אף האמור לעיל בסעיף 2.2, הפחתת דמי החכירה המהוונים בירושלים תוגבל  
למחיר תקרה של 2,500 ₪ למ"ר קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ.  
כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע שמעל 2,500 ₪ למ"ר לא  
יחולו ההנחות.

2.5. אזורי תעשייה ומלאכה אשר עמדו בתנאי הוראת המעבר 6ב בהחלטת מועצת  
מקרקעי ישראל מספר 1273 (אזורי תעשייה ומלאכה שבמועד קבלת החלטה 1273  
היו בעלי תכנית בתוקף אשר שילבה חלקים מאזור תעשייה בקו עימות וחלקים  
באיזורי עדיפות אחרים (מינימום 20% באזור קו עימות) - תחושב ההנחה כנהוג בקו  
עימות לכל המתחם המאושר באותה התכנית.

### **3. הקצאת מקרקעין לתיירות**

3.1. בהקצאת מקרקעין לתיירות, ישולמו לרשות דמי חכירה מופחתים, בהתאם למפות  
אזורי עדיפות בתיירות למלונאות, מלוניות ואטרקציות, עפ"י החוק לעידוד השקעות  
הון, התשי"ט - 1959, כפי שתעודכנה מעת לעת, כלהלן:

**ישובי קו עימות** - פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים  
לתקופת חכירה מלאה ולחידוש במסגרת יובל  
חכירה ומדמי חכירה שנתיים (לא כולל היוון  
יתרת שנות חכירה)

שאר היישובים במפות - 51% מערך הקרקע.  
תיירות בהתאם לחוק עידוד  
השקעות הון

**4. הקצאת מקרקעין למסחר**

- 4.1. בהקצאת מקרקעין לבניה למסחר, ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים בהתאם לקבוע בסעיף 1.1 להחלטה זו לעניין הקצאת קרקעות למגורים.
- 4.2. הפחתת דמי החכירה המהוונים תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 300 ₪ למ"ר, לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע שמעל 300 ₪ למ"ר לא יחולו ההנחות.

**כללי**

5. בהקצאת קרקע, בתחומי מועצות אזוריות, שלא בתחום ישובים עם סמל ישוב, תחול הנחת אזור עפ"י הנחת אזור הנהוגה בלפחות 50% מיישובי המועצה אשר הקצאת המקרקעין בתחומה, אלא אם נקבע אחרת בהחלטת מועצה.
6. על אף האמור לעיל, יובהר כי במועצות אזוריות אשר לפחות 50% מיישוביהן בקו עימות, יחולו הנחות קו עימות אך ורק באזורים העומדים בהגדרת קו העימות בצפון ובקו 7-הק"מ מגבול רצועת עזה בדרום.
7. בהקצאת תוספת קרקע בפטור ממכרז לבעלי מקרקעין פרטיים או חוכרים אשר קיבלו בעלות במסגרת הרפורמה במקרקעי ישראל, יחולו הנחות אזור בהתאם להחלטה זו בתוספת של עד 50% משטח המגרש המקורי ולא יותר מדונם וחצי. תוספת הקרקע שמעל לשטח של 50% משטח המגרש המקורי או דונם וחצי יחויבו בתשלום מלא.
8. בהקצאת מקרקעין בשטח גלילי שאינו בשטח שיפוט של רשות מקומית, מוסמכת הנהלת הרשות לקבוע את הנחת האזור על פי כללים שתקבע.
9. החלטה זו תחול על הקצאות מקרקעין שלא בדרך של מכרז פומבי.
10. הרשות תכין רשימות ישובים בהתאם להחלטה זו. יובהר כי הקריטריונים האמורים בהחלטת הממשלה מספר 1527 מיום 19.6.16 ובהחלטה זו, הם הקובעים ורשימות הישובים ישמשו ככלי עזר בלבד.
11. תוקף מפת העדיפות לסעיפים 1, 2.2 ו-4 בהחלטה זו כתוקפה של החלטת הממשלה מספר 1527.
12. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1505.

1. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית – מגורים
2. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית – שטחים כלואים
3. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית – משרד הכלכלה
4. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית ב למטרת תיירות ואטרקציה
5. רשימת ישובים באזורי עדיפות לאומית ב' למטרת הקמת מתקן תיירותי ללינה בהתאם לצו לעידוד השקעות הון (קביעת תחומי אזורים מיוחדים לעניין מפעלי תיירות) (הוראת שעה), התשע"ו – 2016 : כל הארץ, למעט שטח השיפוט העירוני של עיריות הרצליה ותל אביב יפו.

מספר החלטה : 1502  
תאריך : 16/1/17

## נספח ח'

### הנחות בקרקע לחיילי מילואים

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט"ז בטבת תשע"ז (16 בינואר 2017) לתקן את החלטת מועצה מספר 1492 כלהלן:

1. סעיף 4 יעודכן ונוסחו יהא כלהלן:

"4. חייל מילואים פעיל יהיה זכאי לכפל הנחות במחיר הקרקע. על אף האמור רשאית הנהלת הרשות לקבוע סוגי הנחות אשר לגביהם לא יהיה כפל הנחות."

2. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1492.

## נוסח משולב

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום ט"ו בטבת תשע"ז (16 בינואר 2017) לתקן את החלטת מועצה מספר 1492 כלהלן:

## הגדרות

**חייל מילואים פעיל** - חייל, אשר נמנה על מערך המילואים של צה"ל והמציא אישור משרת מילואים פעיל שש שנתי מצה"ל (להלן: "חלופה א").

או

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 (יובהר, כי 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.

לעניין הגדרה זו, מועד הזכאות יהיה לא יאוחר ממועדי ביצוע התשלום הקבועים בעסקה או עד 90 יום מיום אישור העסקה, המוקדם מבין השניים.

1. בהקצאות קרקע למגורים בבניה נמוכה בדרך של פרסום הרשמה והגרלה או בפטור ממכרז בהתאם לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993, חייל מילואים פעיל אשר זכה בהגרלה או בהקצאה בפטור ממכרז יהיה זכאי להנחה במחיר הקרקע על ידי הפחתת התמורה בשיעורים הנקובים להלן ובלבד שגובה ההנחה לא יעלה על 75,000 ₪ לא כולל מע"מ. ההנחה תהא חד פעמית ותינתן עבור יחידת דיור אחת בלבד.

1.1. אזורים שאינם אזורי עדיפות לאומית – 10%.

1.2. אזור עדיפות לאומית ב' – 20%.

1.3. אזור עדיפות לאומית א' – 35%.

2. בהקצאות קרקע למגורים בבניה נמוכה בדרך של מכרז פומבי, חייל מילואים פעיל אשר זכה במכרז פומבי יהיה זכאי להנחה במחיר הקרקע מהמחיר שהוצע על ידיו במכרז על ידי הפחתת התמורה ב- 15% לאחר קביעת הזוכה במכרז ובלבד שגובה ההנחה לא יעלה על 75,000 ₪ לא כולל מע"מ. ההנחה תהא חד פעמית ותינתן עבור יחידת דיור אחת בלבד.

3. חייל מילואים פעיל אשר רכש קרקע למגורים בבניה נמוכה, במסגרת חברותו בעמותה אשר השתתפה במכרז פומבי לרכישת המקרקעין, יוכל לקבל החזר של 15% מסך מרכיב הקרקע אותה רכש לצורך מגוריו ובלבד שגובה החזר לא יעלה על 75,000 ₪ לא כולל מע"מ. החזר יהא חד פעמי וינתן עבור יחידת דיור אחת בלבד.

4. חייל מילואים פעיל יהיה זכאי לכפל הנחות במחיר הקרקע. על אף האמור רשאית הנהלת הרשות לקבוע סוגי הנחות אשר לגביהם לא יהיה כפל הנחות.

5. עם עמידתו של חייל המילואים בתנאי החלטה זו, ניתן יהיה לממש את ההטבה הנזכרת בהחלטה, בכל שלב, עד 6 שנים מיום שחרורו משירות מילואים בצה"ל.
6. החלטה זו מבטלת את החלטת מועצה מספר 1492.

	תאריך תוקף: 05/02/2017	1502	מספר החלטה:
05/02/2017	תאריך חתימת שר האוצר:	16/01/2017	תאריך החלטה:

מבטלת את: 1492



## נספח - תצהיר בדבר היעדר

### זכויות בקרקע המיועדת למגורים

#### תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני מצהיר, כי אין לי ואו לתא משפחתי ואו 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, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תש"ל-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

**הגדרות:**

**תא משפחתי:**

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים לחינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) 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 \_\_\_\_\_

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

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

**אישור:**

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

שם מלא של עורך הדין \_\_\_\_\_ מסי רישיון \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

**נוסח אישור תושבות  
של הרשות המקומית  
נספח י.י.  
יודפס ע"ג נייר עם לוגו של הרשות**

שם הרשות המקומית \_\_\_\_\_

לכבוד

רשות מקרקעי ישראל

**הנדון: אישור תושבות**

החברת "בן מקום/בן יישוב" (בתנאים לתחילת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1468):

**בן מקום:** מי שחוא 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 שיפטה של הרשות המקומית שבו ייבנה הפרויקט ובלבד שהמציא את אישור המועצה האזורית או משרד הפנים.

**בן יישוב:** מי שחוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז או מי שחוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז הינו בתחום היישוב שבו ייבנה הפרויקט ובלבד שהמציא את אישור המועצה האזורית או משרד הפנים.

**להלן הפרטים שעל הרשות המקומית למלא**

הריני לאשר בזאת כי מ/קב:

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ ת.ז. מס': \_\_\_\_\_  
תאריך לידה: \_\_\_\_\_ (על פי הרשום בתעודת הזהות).

סמך:

הנ"ל מתגורר בתחום היישוב בו יבנה הפרויקט ב- 3 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז או ב- 4 שנים מתוך 10 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז.

הנ"ל מתגורר בתחום הרשות המקומית בה יבנה הפרויקט ב- 3 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז או ב- 4 שנים מתוך 10 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז.

המועד הקובע לענין 3 שנים: \_\_\_\_\_, המועד הקובע לענין 4 שנים: \_\_\_\_\_  
המועד הקובע לענין 10 שנים: \_\_\_\_\_.

הנ"ל מתגורר ביישוב/ברשות המקומית (מוחקץ את המיזר) מתאריך: \_\_\_\_\_ ועד תאריך הצאת אישור זה. במידה ומקום המגורים בתחום שיפטה של הרשות המקומית/היישוב שבו יבנה הפרויקט הינו ב- 4 שנים בהתאמה מתוך 10 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז, יש לצין את התאריכים הרלוונטיים למגורים (ממתי ועדי מתי).

תחילת מגורים מיזם \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_  
מיזם \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_

**החתימה על אישור זה תהיה של ראש הרשות המקומית, או המוכר או המוכיר או מי מצעמם**

שם מלא של סגן האישור: \_\_\_\_\_ תפקיד סגן האישור: \_\_\_\_\_  
תאריך הצאת האישור: \_\_\_\_\_ חתימת מוציא האישור: \_\_\_\_\_

חותמת הרשות המקומית

**הערות:**

1. לענין אישור זה יודה בתוקף למכרז המכחי בלבד.
2. מגיש ההצעה יצדך המסמך המקורי בלבד.
3. באחריות מגיש ההצעה לנודא כי הנופס מלא כדין וכלל את כל הפרטים המדרשים.



**תמצית רישום ממרשם האוכלוסין**

**דוגמת אישור תושבות  
 ממשרד הפנים  
 נספח 1**

השם הפרטי  
 השם הפרטי  
 של אביו ואב

מספר הזהות

הודג

תאריך שינוי  
 תודג

תאריך שינוי  
 המצב האישי

שנת לידה

תאריך הלידה  
 הרישום

שם המשפחה

השם הפרטי  
 של האב

השם הפרטי  
 של האם

המין

הלאום

תאריך שינוי  
 הלאום

המצב האישי

אנך הלידה

תאריך הלידה  
 העברי

המגן:

תאריך הבניית לבן:

דוגמת:

הנני מאשר כי הפרטים הנרשם הינם הנכונים ונכונה מצד שם האוכלוסין  
 ההקדמה נישנת בתאריך 29 לחודש מרשם האוכלוסין תשכ"ח - 1968  
 בלשכת רישום האוכלוסין וההגירה  
 בתאריך

רישום עברי

שם המשפחה העברי

המגן הישראלי

10/72

לכבוד

**תצהיר בני זוג ידועים בציבור**  
**נספח 'א'**

15

אנו: \_\_\_\_\_ שם \_\_\_\_\_ מספר זהות \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ שם \_\_\_\_\_ מספר זהות \_\_\_\_\_

מצהירים בזאת כי אנו מתגוררים יחד בכתובת: \_\_\_\_\_

אנו מנהלים משק בית משותף מאז: \_\_\_\_\_ ומוכרים כ"ידועים בציבור".  
 תאריך \_\_\_\_\_

זו חתימתנו ותוכן תצהירנו אמת.

שם \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

שם \_\_\_\_\_ ת"ז \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

**אישור עריד**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עייד מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני, תחתומים מעלה וזיהו עצמם בפני על פי תעודת זהות, ולאחר שהבחרתי להם את תוכן הכתוב בתצהיר זה ואף הזתרתיים כי עליהם להצהיר אמת, וכי יחיו צפויים לעושים תקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות החצתרה הנ"ל וחתמו עליה בפני.

\_\_\_\_\_ עייד



משרד הבינוי והשיכון  
אגף איכלוס

**נוסח אישור מח' האיכלוס  
במשרד הבינוי והשיכון מחוז גליל  
להשתתפות רווקים בני 29 - 21  
נספח י"ב**

תאריך:

18060501013

סימולין:

לכבוד  
מנהל מקרקעי ישראל  
לדו

הנדון:

שם ת. זהות ישוב

המיל יחיד שטרשם לתכנית הסיוע וקיבל חדייה מכיוון שחלו נפוך מ- 30 .

יחד עם זאת, בבדיקת נתוני החרשמה נמצא כי הינו חסר דירה ורשאי להשתתף במכרה לשיווק מגרשים.

בכבוד רב,

ממנה מחוזי לאכלוס,

רשתק

נספח מס' יג'

**תצהיר**

אני/ו הח"מ \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

(ביחד ולחוד) \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

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 בש/ \_\_\_\_\_, הזמנה לקבלת הצעות לתכירת מגרש לבניית יח"ד אחת לבנייה עצמית, בישוב \_\_\_\_\_.
2. ידוע לי/נו שלמכרז הנוכחי זכאי להירשם רק מי שהוא ו/או בן זוגו לא קיבל, ב- 5 השנים האחרונות שלאחר המועד הקובע המוגדר להלן מגרש בשכונת "בנה ביתך" בישובים בהם הפיתוח נעשה ו/או סובסד על ידי משרד הבינוי, במסגרת של מכרז או במסגרת הרשמה והגרלה או בפטור ממכרז.
3. הריני/נו מצהיר/הים בזאת, לא קיבלתי/נו במועד שלאחר תאריך פרסום המכרז, מגרש בשכונת בנה ביתך בישובים בהם הפיתוח נעשה ו/או סובסד על ידי משרד הבינוי 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 משרד הבינוי, ניתן לפנות למשרד הבינוי מחוז דרום לגב' שרה גבאי טל: 08-6263661
4. ידוע לי/נו שרשות מקרקעי ישראל אפשר לי/נו להירשם למכרז זה, בהסתמך על הצהרתי/נו בסעיף 3 לעיל.
5. ידוע לי/נו, שאם יתברר שהאמור בתצהירי/נו אינו אמת, תבוטל זכייתי/נו ויחולטו כספי הפיקדון אשר הופקד על ידי/נו זאת בנוסף לכל סנקציה אחרת הקבועה בהתאם לכלל דין.
6. האמור בסעיף 5 יחול אף אם המגרש שהוקצה לי/נו בעבר, כאמור, נמכר על ידי/נו.
7. זה שמי/נו, להלן חתימתי/נו ותוכן תצהירי/נו אמת.

_____	_____
חתימת המצהיר	תאריך
_____	_____
חתימת המצהיר	תאריך

**אישור**

הריני לאשר בזאת, כי ביום \_\_\_\_\_, הופיעה/ו בפני עו"ד \_\_\_\_\_, מר/גב' \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ אשר הזדהה/ו בפני באמצעות ת.ז. \_\_\_\_\_, (בהתאמה) ולאחר שהסברתי לו/לה/להם כי עלי/ו/הם להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה/יהיו צפוי/הים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה/יעשו כן, חתם/מה/ו על תצהיר זה בפני.

חתימת מאשר התצהיר

מרחב עסקי דרום



לשכת ראש העיר

## נספח יד

נספח ג'

### מכתב קיזוז אגרות והיטלים

לכבוד :

תאריך: 31/7/16

מנהל מרחב עסקי דרום  
רשות מקרקעי ישראל

א.נ.

הגזון: עיריית אופקים – "שכונת הפארק", - תכנית 126/03/23

התחייבות לקיזוז אגרות והיטלים

הואיל ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), תמכין את עבודות הפיתוח אשר באחריות הרשות המקומית בפרויקט, בכפוף לאמור בהסכם רמ"י/רשות מקומית;

והואיל ובין היתר כוללות העבודות החלות על הרשות המקומית גם תשתיות חלקיות למים וביוב.

והואיל ויגרת תשתיות המים והביוב יבוצעו על ידי ובאחריות תאגיד המים מי שבע בע"מ (להלן: "התאגיד"), כאמור בהסכם המשולש רמ"י/רשות מקומית/תאגיד (ראה נספח ג' 1, התחייבות התאגיד לקיזוז דמי הקמה).

והואיל וכי שיזכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות רמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים" או "היזמים"), יחויב לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח אותן מימנה ו/או תמכין רמ"י (להלן: "הוצאות הפיתוח");



לשכת ראש העיר

אי לכך מתחייבת הרשות המקומית לקזז את מלוא היטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה  
שלחלן:

1.

<u>שיעור</u> <u>קיזוז(זיכוי)</u> <u>של הוצאות</u> <u>פיתוח מהיטל</u> <u>המלא בגין</u> <u>שטח המבונה</u>	<u>שיעור</u> <u>קיזוז(זיכוי)</u> <u>של הוצאות</u> <u>פיתוח מהיטל</u> <u>המלא בגין</u> <u>שטח הקרקע</u>	<u>אגרה/ היטל</u>
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היטל סלילת כבישים
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היטל סלילת מדרכות
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היטל תיעול וניקוז
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היטל פיתוח גינות ציבוריות (ש.צ.פ.) אם יאושר חוק עזר זה לרשות המקומית

הרשות המקומית / הוועדה המקומית לתכנון ובניה תגבה כל אגרה או היטל חוקי אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת בניה כדין.

  
 ראש הרשות המקומית  
 עיריית אופקים  
 גזבר הרשות המקומית

אישור חתימות

אני הח"מ דנינו עטיק עו"ד, היועץ המשפטי של הרשות המקומית, מאשר בזה כדלקמן:  
כי הייה המפורטים לחלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם הרשות המקומית על האמור  
במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מר דנינו עטיק תפקיד יועץ משפטי  
 מר דנינו עטיק תפקיד גזבר

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

רינת מסד סמולניק, עו"ד  
 מ"ר 44308  
 יועצת משפטית  
 עיריית אופקים

תאריך 21.7.16 חתימות עו"ד דנינו עטיק



# נספח י'ד'1

נספח ה'

## מכתב זה יודפס על ידי התאגיד

לכבוד

מר עזר ראובני

רשות מקרקעי ישראל

באר-שבע

הנדון: אופקים פרויקט שכונת "הפארק" תכנית 126/03/23 על שינוייה

## נספח ה'

### מכתב שיעור דמי ההקמה שיגבו על ידי התאגיד בפרויקט

תאריך: \_\_\_\_\_

ובין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), לבין עיריית אופקים (להלן: "העירייה"), ולבין תאגיד המים מי שבע בע"מ (להלן: "התאגיד"), נחתם חוזה (להלן: "החוזה"), בו נקבע בין היתר כי תשתיות המים והביוב הצמודות יבוצעו עבור התאגיד על ידי העירייה במימון רמ"י, ותשתיות העל ימומנו ויבוצעו על ידי התאגיד;

הואיל

ועל פי תנאי החוזה נקבע כי למימון תשתיות העל החלות על התאגיד, יגבח התאגיד דמי הקמה, בהתאם לחוראות כללי תאגיד מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ומערכות ביוב), התשע"ה-2015 (להלן: "דמי הקמה"), בשיעור של 25% משיעור דמי ההקמה שיחיו בתוקף במועד הגשת היתרי בניה על ידי היזמים וכתנאי לאישורם על ידי התאגיד;

והואיל

והיזם שילם/ישלם לרמ"י מקדמה על חשבון דמי ההקמה בסכום הנקוב בטבלת השיווק בעמודה שכותרתה "תשלום מקדמה למימון עבודות התאגיד";

והואיל

אי לכך מתחייב התאגיד למעול על פי האמור להלן:

1. במועד הפקת חיוב בדמי הקמה ליזם עם הגשת בקשה להיתר בנייה וכתנאי לאישורו יערוך התאגיד חישוב של סכום דמי ההקמה בשיעור של 25% מסכומם העדכני במועד החיוב, וכן בהתאם לעדכונים, הנחיות ואו חוראות שתקבע הרשות הממשלתית בעניין זה מעת לעת, במועד הוצאת החיוב ליזם, מוכפלים בשטח המבונה הכלול בהיתר הבניה ואשר חייב בתשלום דמי

מריו לובטקין-מנכ"ל

מי שבע

תאגיד אזורי למים וביוב בע"מ


דמי אומדן  
מנדל אגף כספים  
מי שבע-תאגיד אזורי למים וביוב בע"מ

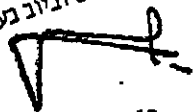
16

שמעון בן נעים  
חשב מלווה  
עיריית אופקים

חוקמה על פי דין. מסכום זה יופחת תשלום המקדמה ששילם היזם לרמי בתוספת הצמדה למדד על פי כללי החצמדה החלים על התאגיד, וזאת בכפוף לחצנת אסמכתא לתאגיד על תשלום המקדמה לרמי.

2. תשלום דמי ההקמה לתאגיד יכלול תוספת מע"מ כנגד חשבונית מס.
3. התאגיד יגבה מחיזמים כל אגרה ו/או תשלום אחר ואשר לא פורט בסעיף 1 לעיל לרבות תשלום אגרות עבור התקנת מדי מים ועבודות נוספות שאינן כלולות בדמי החקמה.
4. הסכמתנו זו להפחתת שיעורי דמי החקמה שייגבו מותנית בכך שמסמך זה יצורף כחלק מתנאי המכרז, וכן כפופה לתשלום בפועל של דמי החקמה בחתום לשיעורם המפורט לעיל.
5. מובחר בזאת כי אם יאושרו ליזם מכל סיבה שהיא תוספות בניח מעבר לאלה המותרות לניצול על פי התביע נשוא המכרז, אזי יחא התאגיד רשאי לגבות דמי חקמה מלאים בגין חשטת המבונה שהתווסף, וזאת בהתאם לתעריפים שיחולו במועד עריכת החיוב ליזם בדמי חקמה.

  
מרי לובטקין-מנכ"ל  
מי שבע  
תאגיד אזורי למים וביוט בע"מ

  
17

סיקמו אופקים

יאיר דהן  
גזבר  
עיריית אופקים

אופקים ב"סה – 29-12-2015

  
שמואל בן נעים  
הש. מלווה  
עיריית אופקים

**קיזוז דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב והפחתת הסבסוד לעבודות המים והביוב**

**הואיל** ורמ"י התחייבה לשלם לתאגיד מי שבע (להלן: "התאגיד") מקדמה על חשבון דמי הקמה בסך של 7.9 מלש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "קדם המימון"), בתכנית 126/03/23 (להלן: "התכנית")

**והואיל** וע"פ ההסכם בין רמ"י לתאגיד ולעיריית אופקים נקבע כי עלות תשתיות העל החלות על התאגיד מסתכמות בסך מוסכם של 25% מדמי ההקמה המלאים החלים או יחולו על היזם בהתאם לכללי דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב.

לפיכך יערוך התאגיד חישוב החיוב לתשלום דמי הקמה כאמור להלן:

1. בעת הוצאת היתר בנייה יערוך התאגיד חישוב של דמי ההקמה המלאים.
2. מהסכום שיתקבל יקוזז סך השווה ל-75%.
3. מהסכום שיתקבל יקוזז התאגיד את קדם המימון הנקוב בעמודה 21 בטבלת רשימת המגרשים, מחירי הקרקע והוצאות פיתוח המצ"ב כנספח ד' (להלן: "נספח ד'")

מובהר בזאת כי מאחר וחל סבסוד של עבודות המים והביוב כפי שנקוב בעמודה 25 בנספח ד' ישלם היזם לרמ"י את קדם המימון הנקוב בעמודה 21 ובהפחתת הסבסוד הנקוב בעמודה 25 בהתאמה לעיל (הסכום הנקוב בעמודה 22).

**הערות:**

- א. הסכומים בעמודות 21,22,25 בנספח ד' נכונים למדד תשומות הבנייה לחודש 03/2018 (להלן: "מדד הבסיס") וכוללים 17% מע"מ.
- ב. הסכום הנקוב בעמודה 21 יהיה צמוד ממדד הבסיס ועד למדד הידוע במועד בחירת המגרש על ידי הזוכה (להלן: "המדד הקובע").
- ג. הסכום הנקוב בעמודה 21 יכלול תוספת הצמדה מהמדד הקובע כאמור בסעיף ב' לעיל ועד למדד הידוע בעת עריכת החיוב ליזם על ידי התאגיד. ההצמדה תחושב ע"פ הכללים האמורים בכללי דמי ההקמה.

## נספח טו

### נספח ו' - חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (משתכן/יזם)

שנערך ונחתם

ב:

ביום:

לחודש:

שנת:

- בין -

עיריית אופקים

כתובת: \_\_\_\_\_

ישוב ומיקוד: \_\_\_\_\_

באמצעות הרשות המקומית (אשר תיקרא להלן: "הרשות")

מצד אחד

- לבין -

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 ובין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין הרשות המקומית, נחתם הסכם רמ"י רשות המקומית כהגדרתו להלן בחוזה זה;

והואיל והרשות המקומית מבצעת את עבודות הפיתוח באתר;

והיזם מתעתד לחתום על חוזה בגין הקרקע עם רמ"י (להלן: "החוזה בגין הקרקע") ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה;

והואיל ובין יתר דרישות רמ"י לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם, נדרש היזם על ידי רמ"י להתקשר בחוזה זה עם הרשות המקומית,

### **אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :**

#### **1. המבוא, נספחים וכתרות :**

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 לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.

#### **2. הגדרות :**

א. "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.

ב. "הסכם רמ"י רשות המקומית" - הסכם, שנחתם בין רמ"י לבין הרשות המקומית, ובו קיבלה הרשות המקומית על עצמה את ניהול עבודות התכנון וביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות באתר.

ג. "האתר" - האתר המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).

ד. "התכנית" - תכנית הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).

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

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

ז. "החוזה בגין הקרקע" - חוזה, שייחתם בין רמ"י לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו: חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח בהתאם לתנאי העסקה.

ח. "הרשות המקומית" – עיריית אופקים.

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

י. "מנהל הפרוייקט" - מי שימונה מטעמה של הרשות המקומית כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי הרשות המקומית.

יא. "עבודות הפיתוח" - עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית אתר, כמפורט בחוזה זה.

"הוצאות הפיתוח" - התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בהתאם לתנאי חוזה זה, בהתאם לדרישות רמ"י וכמתחייב מהחוזה בגין הקרקע-

יב. "מדד" - מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו.

יג. "מדד בסיסי" - המדד הנקוב בתנאים המיוחדים.

יד. "מדד חדש" - המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום המוטל על היזם בהתאם לחוזה זה, ובלבד שלא יפחת מהמדד הבסיסי.

טו. "הפרשי הצמדה" - ההפרש בין המדד הידוע במועד הקובע למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפירעון.

טז. "ריבית" - ריבית החשב הכללי בשיעור שיהיה נהוג במשרד האוצר - אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שיעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.

יז. "ריבית פיגורים" - ריבית על פיגורים בתשלום, כפי שתהא נהוגה במשרד האוצר - אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שיעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.

יח. "ריבית שקלית" - ריבית לא צמודה שמפרסם החשב הכללי במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה.

יט. "המועד הקובע"/"יום אישור העסקה" - יום אישור וועדת המכרזים על הזוכה במגרש.

### 3. ההתקשרות :

3.1. היזם מתחייב לשלם לרמ"י בעת השיווק את הוצאות הפיתוח על פי הסכום הנקוב בטבלת פרטי המגרשים בחוברת המכרז ובכפוף לתנאי המכרז, כמתחייב מתנאי חוזה זה ולמלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והרשות המקומית, מצידה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח, כמתחייב מתנאי הסכם זה.

3.2. ידוע ליזם כי עליו להגיש לרשות המקומית חוזה חתום ולצרף לחוזה כל מסמך הנדרש על ידי הרשות המקומית לרבות ערבות בנקאית הנזכרת בסעיף 11 להלן, וזאת תוך 90 יום מיום אישור העסקה. על היזם להציג לרמ"י אישור בכתב לכך, נוסח האישור בנספח ו' 1 לחוזה.

3.3. ידוע ליזם כי חוזה זה ייחתם על ידי הרשות המקומית ויימסר לזוכה רק לאחר שהיזם שילם לרמ"י את מלוא התשלום בגין הקרקע ומלוא התשלום עבור סה"כ הוצאות הפיתוח (כמפורט בחוברת המכרז) וחתם חוזה חכירה עם רמ"י.

3.4. ידוע ליזם כי רק לאחר קבלת חוזה חתום מאת הרשות המקומית יכנס החוזה לתקפו.

3.5. יודגש כי אם בתום 90 יום מיום אישור העסקה, לא יתקבל אישור בכתב מאת הרשות המקומית כמתחייב מתנאי המכרז (נספח ו' 1 לחוזה זה), תפקע זכותו של הזוכה במכרז.

### 4. עבודות הפיתוח :

4.1. הרשות המקומית תבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, כמתחייב מתנאי הסכם רמ"י רשות מקומית, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, על פי שיקול דעתה. עבודות הפיתוח, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית, מפורטות בנספח א' להסכם זה ..

הרשות המקומית ו/או מי מטעמה רשאית לשנות את התכנית ו/או לשינוי בתכניות עבודות הפיתוח בתחום האתר בתאום עם רמ"י.

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

4.3. ככל שחלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, היזם מצהיר בזה כי הוא ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח שבוצעו על ידי הרשות המקומית או על ידי אחרים, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כל טענות מכל סוג, כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה או רמ"י בקשר לעבודות הפיתוח.

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

4.5. היזם מתחייב לאפשר לרשות המקומית להיכנס למגרש בכל עת, על מנת לבצע עבודות המוטלות עליה, אף אם אינן קשורות בהכרח למגרש.

4.6. פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, סדרי העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו נתונים לשיקול דעתם המוחלט והבלעדי של רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמה וליזם לא תהא כל טענה ו/או דרישה בשל כך.

4.7. הרשות המקומית מתכוונת להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח במועד הנקוב בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים (**נספח ב'**), ובלבד שהרשות המקומית קיבלה לאחרייתה את העבודות עם סיומן ואפשרה חיבורן לתשתיות המשרתות את התשתיות הציבוריות באתר. בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת הרשות המקומית לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו, וזאת במועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.8. הרשות המקומית מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני על פי הוראות התוכנית החלה במקום, על פי הנחיות הוועדה המקומית בהיתרים בתחום התוכנית לפי שיקול דעתה 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 ליזם, מובהר כי הרשות



המקומית לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם אם חלו עיכובים שונים בביצוע עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק מהן, כתוצאה מגורמים, שאין לרשות המקומית שליטה עליהם, כגון עקב פעולות, הוראות, או החלטות של הרשות המקומית או רשויות אחרות ו/או מחמת כח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין. כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית הרשות המקומית לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור רמ"י ובתיאום עם רמ"י, וליזם לא תהא כל טענה או תביעה כנגד רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמה במקרה כזה.

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

4.11. הרשות המקומית רשאית לבצע חלק מעבודות הפיתוח, על פי שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או משתכנים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשיהם ויאכלסו את מגרשיהם.

היזם מצהיר כי הובא לידיעתו, כי עם השלמת ביצוען של עבודות הפיתוח או כל חלק מהן, תהא הרשות המקומית אחראית לתחזוקתן ולהפעלתן השוטפת והתקינה.

## **5. פעולות בנייה של היזם:**

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

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

יזם יתפוס חזקה במגרש בכפוף לאישור בכתב מאת הרשות המקומית.

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

היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה, אלא לאחר שהרשות המקומית בדקה את התאמת הבקשה לתשתיות באתר וחתמה על הבקשה. כמו כן, לא יגיש היזם את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות הבנייה מאת רמ"י.

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

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

5.3. היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין שינוי התב"ע ו/או תוספת זכויות מעבר לזכויות הבניה המותרות ע"פ התב"ע נשוא המכרז ו/או בקשה להקלה ו/או כל תב"ע עתידית, יהיה עליו לשלם לרשות המקומית באמצעות רמ"י תוספות להוצאות הפיתוח הנקובות בחוזה זה, בשיעור שיקבע על ידי רמ"י, או סכומים בגובה היטלי הפיתוח ו/או דמי הקמה לפי הוראות הדין שיחולו באותה עת, ולפי הגבוה ביניהם.

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

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

היה והרשות המקומית ו/או מי מטעמה תיתבע על ידי צד כלשהו לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש, מתחייב היזם לשפות את הרשות המקומית ו/או מי מטעמה מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל סכום, שנדרשה לשלם ו/או ששילמה בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית ו/או מי מטעמה בטיפול בנושא זה.

5.6. היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות, שביצעה או תבצע הרשות המקומית ו/או מי מטעמה במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות הרשות המקומית ו/או מנהל הפרויקט, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות, שביצעה הרשות ו/או מי מטעמה ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ו/או על ידי משתכנים אחרים, במידה ויבוצעו.

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

5.8. אם הדבר יידרש על פי מיקום המגרש ומיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של משתכנים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל בריכת הביוב המרכזית ואל מערכות התשתית האחרות, אם אלה יימצאו בתחום המגרש.

כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועל פי דרישת הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, יאפשר הוא מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב הוא, במידת הצורך ועל פי דרישת הרשות, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.

היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.

אם הצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר ביצע עבודות, מתחייבת הרשות המקומית לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היזם ותחזיר, על חשבונה, את המצב במגרש לקדמותו. אלא אם כן הודיעה הרשות המקומית בכתב מראש, ליזם על כוונתה לבצע עבודות בתחום המגרש, תוך ציון המצב הקיים במגרש וביצוען בזמן סביר.

5.9. אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש 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, קירות תומכים בתחומי המגרש. האמור לעיל יחול אף במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו משתכנים אחרים. כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתבצע בנסיבות כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, אך ורק בתחומי המגרש ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים.

היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמה במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.

כל קירות חזיתות המגרש והקירות התומכים ייבנו על פי האמור בחוזה לפי הנחיות תכנית הפיתוח שאושרה.

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

5.11. היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודת בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שבוצעו על ידי הרשות. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו לרשות ו/או מי מטעמה במקרה פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות המקומית.

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

5.12. היה ותמצא הרשות ו/או מי מטעמה כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תבצע הרשות את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם לרשות ו/או למי מטעמה את כל ההוצאות מכל מין וסוג, שיוצאו לצורך ביצוע התיקונים, בתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות, וזאת מייד עם דרישתה הראשונה של הרשות המקומית.

חשבונותיה של הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ישמשו ראייה מכרעת לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.

5.13. הרשות המקומית ו/או מי מטעמה תהיה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח, לרבות סילוק כל חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש.

הרשות המקומית ו/או מי מטעמה תהא זכאית לסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם לפעולותיהם של משתכנים אחרים במגרשים סמוכים, כתוצאה מהנחת חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש.

לשם הסרת הפרעה, שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תהא לרשות ו/או מי מטעמה הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק הפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה - כאשר כל ההוצאות, שייגרמו לרשות ו/או למי מטעמה במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות בטיפול בנושא, יהיו על חשבוננו של היזם. הרשות ו/או מי מטעמה תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בחוזה זה להלן לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור, ללא צורך בהתראות ו/או מתן נימוקים. נוסח הערבות יהיה כמפורט **בנספח יא'** לחוזה.

לרשות ו/או למי מטעמה תהא הזכות לחייב את היזם בהוצאות סילוק הפרעה, אשר מגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם הפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד הרשות ו/או מי מטעמה עקב כך.

הרשות המקומית ו/או מי מטעמה תפעל לסילוק הפרעה בכוחות עצמה, רק לאחר שהתרתה בכתב או בעל פה ביזם בדרישה לסלק את הפרעה 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 וכל כיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש. כן מתחייב היזם לתאם עם הרשות ולקבל את

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

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

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

מובהר ומוסכם כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי להטיל חובה כלשהי על הרשות לסלק הפרעות שייווצרו על ידי יזם כלשהו ליזם אחר, והיזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמה במקרה של הפרעות כאמור.

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

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

5.15. היזם מתחייב כי כל עבודות החיבור של התשתיות, אשר בוצעו על ידי הרשות במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו על פי הנחיות הרשות ו/או מי מטעמה באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח.

5.16. 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, טרם תחילתן וכתנאי מוקדם לתחילתן, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו הרשות המקומית ורמ"י כמבוטחים נוספים.

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

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

## 6. גבולות המגרש :

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

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

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

אם לא יופיע היזם לקבל מן הרשות את המגרש המסומן, במועד עליו הודיעה הרשות, יראו אותו כמי שהמגרש המסומן נמסר לידיו במועד שננקב בהודעת הרשות, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי הרשות ו/או רמ"י בכל דבר ועניין הנוגע למסירת המגרש המסומן.

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

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

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

6.5. היזם מצהיר כי ידוע לו, ששטח המגרש 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 ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב המגרש, בשטחו ו/או בגבולותיו החדשים ו/או זכויות הבניה החדשות בו, כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר ועניין, וליזם לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי רמ"י ו/או הרשות ו/או מי מטעמה בכל הקשור לשינויים האמורים.

6.7. עוד מוצהר ומוסכם בזאת, כי הוצאות הפיתוח, שעל היזם לשלם על פי תנאי חוזה זה, מתייחסות למגרש בשטח כמפורט בתנאים המיוחדים ולזכויות בנייה המוקנות בת.ב.ע. נשוא המכרז, במידה ויחול שינוי של מעבר ל- 10% בשטח המגרש ו/או ישתנו זכויות הבניה בו מעבר ל- 5% ביחס לזכויות הבניה, לעומת הזכויות המוקנות בת.ב.ע. נשוא המכרז, ישתנה שיעורן של הוצאות הפיתוח בהתאם. קביעת רמ"י לגבי שיעורן העדכני של הוצאות הפיתוח, כמתחייב משינוי שטח המגרש ו/או שינוי זכויות הבניה, תחייב את היזם לכל דבר ועניין וללא ערעור. ההתחשבות לעניין שיעורן הסופי של הוצאות הפיתוח במקרה שינוי בגודל המגרש ו/או שינוי בזכויות הבניה, תבוצע עד לא יאוחר מתום 30 חודשים ממועד מסירת המגרש המסומן לידי היזם.

6.8. החל מיום חתימת ההסכם בגין הקרקע בין היזם ורמ"י, לא תהא הרשות ו/או מי מטעמה אחראית בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש, והאחריות לגבי כך תחול על היזם בלבד. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בהתחייבויות היזם כלפי הרשות ו/או מי מטעמה על פי תנאי חוזה זה.

## **7. תשלום הוצאות הפיתוח וחתימה על חוזה תשתית**

7.1. הוצאות הפיתוח ישולמו על ידי היזם ישירות לרמ"י.

7.2. מועדי התשלום ותנאיו מפורטים בחוברת המכרז.

7.3. ידוע ליזם כי בגין חלק מהוצאות הפיתוח (הסכום הנקוב בשובר מס' 1) יקבל קבלה שאיננה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מתשלום זה מס תשומות, ואילו בגין יתרת הוצאות הפיתוח (הסכום הנקוב בשובר מס' 2) יקבל היזם חשבונית מס.

## **החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה:**

7.4. ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי רמ"י, אזי תשיב רמ"י ליזם את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש ישווק מחדש ורמ"י תגבה את הוצאות הפיתוח מהיזם החדש.

7.5. החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח לרמ"י בעת הזכייה, ועד המדד בו יבוצע החזר ליזם.

7.6. בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, תהיה הרשות המקומית ו/או מי מטעמה זכאית לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעי' 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין ביטול העסקה עקב הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה.

7.7. היזם מצהיר בזה, כי ידוע לו, שתשלום הוצאות הפיתוח וכל תשלום אחר על פי חוזה זה, הינם בנוסף לתשלומים לרמ"י על פי החוזה בגין הקרקע ולכל תשלום

אחר על פי תנאי המכרז וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחייבים אחרים לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין.

## 8. היזם ורמ"י :

8.1. הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע הרשות לרמ"י על ההפרה, ובמקרה כזה תהיה רמ"י 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 רמ"י ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו תודיע רמ"י לרשות, כי אין עוד ליזם זכויות במגרש.

8.3. מבלי לפגוע באמור ביתר תנאי חוזה זה, מוסכם בזה כי הרשות תהיה זכאית לבקש מרמ"י 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 הרשות המקומית ו/או מי מטעמה בכל מקרה בו תפעל לביטול החוזה בגין הקרקע וחוזה זה עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם.

8.5. היזם מצהיר כי ידוע לו שחתימה על חוזה זה מהווה תנאי מוקדם לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם, וביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ואישור הרשות על ביצוען, מהווה תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית לגבי המבנה.

## 9. תשלום בגין עבודות חשמל ותקשורת

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 על ידי היזם. על אף האמור לעיל מתחייב הרוכש לשלם לרמ"י כחלק משאר התשלומים, מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית וזאת על פי הסכם הנקוב בטבלה ועל פי האמור בנספח ד' לחוזה.



רמ"י יעביר את הסכום המקדמה לחברת החשמל בצירוף פרטי הרוכש.  
בעת הזמנת חיבור חשמל לבית בחברת החשל על ידי הרוכש תזכה ח"ח את  
הרוכש בשווי המקדמה בהתאם לתחשיבי ח"ח.

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

9.3. היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין הרשות ו/או מי מטעמה נושאת באחריות כלשהי  
לגבי ביצוע עבודות החשמל והתקשורת במועדן, בכפוף להוראות הסכם זה, וכן  
כי אין הרשות ו/או מי מטעמה נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

## 10. ערבות בנקאית

להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על פי תנאי החוזה ונספחיו, לרבות לעניין מניעת  
הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש, לשיפוי  
ופיצוי רמ"י והרשות ו/או מי מטעמה בגין כל נזק לעבודות הפיתוח במידה וייגרם כתוצאה  
ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יתחייב היזם על פי תנאי החוזה  
לרבות ביטול העסקה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם לרבות כל תשלום על פי החוזה  
ונספחיו, יפקיד היזם בידי הרשות, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית  
ובלתי-מסויגת, לטובת הרשות המקומית, צמודה למדד (כשמדד הבסיס הנקוב בה הינו  
המדד הבסיסי הנזכר בחוזה זה), בסך השווה ל- 5% (חמישה אחוז) מסכום הוצאות  
הפיתוח כולל החיוב בגין מוסדות ציבור, ובגין מקדמה להזמנת חיבור חשמל  
לבית, הנקוב בחוברת המכרז. הערבות תעמוד בתוקפה עד המועד בו יציג היזם לרשות  
המקומית אישור אכלוס למבנה, שיוקם על ידו במגרש. הערבות תעמוד בתוקפה עד  
המועד בו יציג היזם לרשות המקומית אישור אכלוס למבנה, שיוקם על ידו במגרש. מועד  
פקיעת הערבות שתופקד בידי הרשות המקומית יהיה 3 שנים מיום אישור העסקה. לא  
התקבל אישור אכלוס למבנה בתוך 3 שנים כאמור, יאריך היזם את מועד תוקף הערבות  
60 יום לפחות לפני מועד פקיעת הערבות עד למועד הצפוי לקבלת אישור האכלוס.  
התחייבות זו תמשיך ותחול גם בתום כל תקופה מוארכת של תוקף הערבות.

10.1. נוסח הערבות הבנקאית יהיה תואם את נוסח הערבות הבנקאית המצ"ב נספח  
יא' לחוזה זה.

10.2. הרשות תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית  
של חוזה זה על ידי היזם. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא  
יוחזרו ליזם בכל מקרה.

10.3. כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה הרשות זכאית לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק ממנה, בכל מקרה שלפי שיקול דעתה הבלעדית, 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 לרשות.

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

10.5. כל ההוצאות הקשורות במתן הערבות ו/או הארכתה יהיו על חשבון היזם.

## 11. רישום המגרש :

הרשות תבצע את כל הפעולות, הדרושות לצרכי החלוקה ו/או האיחוד והחלוקה של המקרקעין באתר, לרבות הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), וזאת באופן שיאפשר לרמ"י ו/או לרשות לרשום את הפרצלציה. היזם לא יידרש לתשלום נפרד בגין פעולותיה של הרשות כמפורט לעיל.

פעולות הרישום של המקרקעין על שם היזם יחולו על היזם ויבוצעו על חשבוננו.

## 12. שונויות :

12.1. רשות המקומית תהא זכאית להסב ולהמחות את זכויותיה וחובותיה על פי חוזה זה, כולן או כל חלק מהן, לרשות אחרת ו/או לחברה הכלכלית שבעלות ההרשות המקומית, שתקבל על עצמה את התחייבויות הרשות כלפי היזם – הכל בכפוף לאישור והסכמה מוקדמים של רמ"י.

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 לחתימת הסכם זה, 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 מצידה של הרשות ו/או מי מטעמה במקרה מסוים, בכדי לגרוע מזכויותיה של הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, המוקנות לה 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, תקבע הרשות מהי ההוראה המחייבת. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו להוראות החוזה בגין הקרקע ו/או נספחיו, תקבע רמ"י מהי ההוראה המחייבת. קביעת הרשות ו/או רמ"י, 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 מהישלחה בדואר רשום.

13. מוסכם בין הצדדים כי לבתי המשפט בבאר שבע תהיה הסמכות הבלעדית לדון בכל תובענה הקשורה להסכם זה.

14.

### ולראייה באו הצדדים על החתום,

היזם

\_\_\_\_\_

הרשות

\_\_\_\_\_

### אישור חתימת היזם

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

שם המאשר: \_\_\_\_\_ תפקידו: \_\_\_\_\_ חתימת המאשר: \_\_\_\_\_

האתר : אופקים  
"שכונת הפארק"  
תוכנית מספר 126/03/23  
מגרש : \_\_\_\_\_

### רשימת נספחים:

1. נספח א' – תיאור עבודות הפיתוח.
2. נספח ב' – תנאים מיוחדים.
3. נספח ד' – מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל.
4. נספח ז' – הודעה על סימון ומסירת מגרש.
5. נספח ח' – אישור על קבלת מגרש מסומן.
6. נספח ו' 1 – אישור בדבר חתימת הסכם תשתית.
7. נספח יא' – נוסח ערבות בנקאית על פי סעיף 10 לחוזה.

## נספח א' – עבודות הפיתוח, שיבוצו על ידי הרשות המקומית באתר

1. הכנת תכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של תשתיות ציבוריות, כפי שיאושרו על ידי הרשות המקומית.
2. תיאום עם חברת החשמל ביחס לתכנון וביצוען של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו על ידי חברת החשמל. לרשות לא תהא כל אחריות לעבודות, שתבצע חברת החשמל.
3. ביצוע עבודות עקירה, חישוף ועבודות עפר בכל תחומי התכנית ובתחומי מגרשי המגורים .
4. סלילת כבישים וביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או מאספלט, על פי התכניות.
5. הנחת קווי מים וביוב עד גבול המגרש וחיבורם למערכות המים והביוב הציבוריות. חיבור קווי המים והביוב למבנה והתקנת מונה אינם באחריות הרשות והתשלום בגינם יחול על היזם.
6. התקנת מערכות ניקוז ותיעול.
7. הרשות תבצע לפי הצורך קירות תומכים או מסלעות לכבישים ולשטחים ציבוריים בלבד.
8. תיאום ביצוע עבודות הכנה לטלפון וטל"כ עד גבולות המגרשים עם 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.
9. הרשות המקומית תבצע גומחות לפילרים לרשת החשמל, גומחות מגן לתקשורת (טלפון וטל"כ) וארונות סעף לטלפון, וכן גומחות למיכלי אשפה למגרשי בנה ביתך בלבד. הגומחות למיניהם יותקנו בתוך תחומי המגרש, ליזם לא תהא כל טענה ותביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות עקב חדירת הגומחות לתוך שטח המגרש.
10. התקנת רשת תאורת רחוב.
11. פיתוח וגינון בשטחי ציבור על פי תכניות שיאושרו, לא כולל שטחים המיועדים למבני ציבור, מבני חינוך, מקלטים וכד'.
12. סימון גבולות המגרש באתר על ידי מודד מטעם הרשות.
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.

האתר : אופקים  
 "שכונת הפארק"  
 תוכנית מספר 126/03/23  
 מגרש : \_\_\_\_\_

### נספח ב' - תנאים מיוחדים

שם האתר :	אתר פלוני	תכנית מס' על שינוייה :
-----------	-----------	---------------------------

#### פירוט גושים וחלקות

<u>גוש</u>	<u>חלקות בשלמות</u>	<u>חלקות בחלק</u>
_____		_____
_____		_____

מס' מגרש / מתחם :	_____
סוג המדד :	מדד תשומות הבניה למגורים
מדד בסיס חודש/שנה :	_____

#### הוצאות הפיתוח לתשלום

סכום כנגד קבלה :	_____

#### התחייבות למועדי ביצוע

מועד תחילת ביצוע עבודות :		העבודות כבר החלו בביצוען
מועד מסירת תוכנית תשתיות הכוללת את המידע הנדרש לתכנון מפורט על ידי היזם	עד 6	חודשים ממועד הקובע
מועד מסירת המגרש ליזם, לבניה :	עד 12	חודשים ממועד הקובע
מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4	עד 30	חודשים ממועד הקובע
מועד השלמת עבודות כללי במתחם :	תוך 12 חודשים מהמועד בו 80% לפחות מהמשתכנים קיבלו היתרי אכלוס.	

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

האתר : אופקים  
"שכונת הפארק"  
תוכנית מספר 126/03/23  
מגרש : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ היזם

\_\_\_\_\_ הרשות המקומית

## נספח ד'

### נוסח התחייבות לתשלום מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית במגרש

1. הרוכש מצהיר כי הובהר לו, שבדעת הרשות המקומית להזמין מחברת החשמל באופן מרוכז, את עבודות תשתית רשת החשמל וחיבור המבנים, שייבנו על ידי הרוכשים במגרשים באתר, אל רשת החשמל.
  2. גודל החיבור שתזמין העירייה בחב' החשמל עבור כל יחידת דיור במגרשים צמודי קרקע יהיה 3X25 אמפר, במגרשי הבנייה הרוויה 25X3 אמפר ובמגרש מסחרי 3X25 אמפר.
  3. ידוע לרוכש כי תכנון רשת החשמל וביצועה נעשה על ידי חברת החשמל.
  4. ידוע לרוכש כי בין היתר מתקינה חברת החשמל ארונות מונים (פילרים) בתחום המגרשים, ארונות המונים עשויים לכלול מונה אחד או שני מונים או יותר וזאת על פי קביעתה הבלעדית של חברת החשמל ותכניותיה.
  5. רוכש שיזכה במגרש ישלם לרמ"י מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית ורמ"י יעביר את סכום המקדמה במרוכז לחברת החשמל.
  6. סכום המקדמה הינו על פי המפורט מטה.
  7. ידוע לרוכש כי העלות הכוללת של הזמנת חיבור חשמל לבית מותנית בגודל החיבור שיבחר היזם / הרוכש.
  8. הרוכש יפנה לחברת החשמל, לצורך הזמנת חיבור החשמל ויודיע לחברת החשמל את פרטי המגרש בו זכה וגודל החיבור המבוקש.
  9. חברת החשמל תערוך תחשיב של עלות החיבור, לרבות דמי בדיקה, ותזכה את הרוכש במקדמה ששולמה על ידו הנזכרת לעיל.
  10. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שתחשיב החיוב של חיבור החשמל לבית וסוג ארון המונים נקבע בלעדית על ידי חברת החשמל והרוכש מתחייב כי לא יבוא בכל טענה כלפי הרשות המקומית או כלפי רמ"י בגין גובה התשלום שיידרש לשלם לחברת החשמל או בגין סכום הזיכוי שקיבל כנגד המקדמה ששולמה על ידו.
  11. סכום המקדמה כמפורט במסמכי המכרז.
- הרוכש מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי העירייה רמ"י או חברת החשמל בגין האמור לעיל.

שם הרוכש	ת.ז.	תאריך	חתימה
----------	------	-------	-------



נספח ז' להסכם התשתית - הודעה בדבר סימון ומסירת המגרש

לכבוד

\_\_\_\_\_ (היזם) \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (כתובת היזם)

א.נ.,

**הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות**

אתר: אופקים שכונת הפארק

1. הננו להודיעכם כי ביום \_\_\_\_\_ יערך באתר סימון גבולות במגרשכם בפועל על ידי מוודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.

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

2. שאלות הקשורות בעניין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר \_\_\_\_\_

בטל': \_\_\_\_\_

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
(הרשות)

העתקים: מנהל הפרויקט - \_\_\_\_\_

תיק היזם

האתר : אופקים  
"שכונת הפארק"  
תוכנית מספר 126/03/23  
מגרש : \_\_\_\_\_

נספח ח' – אישור קבלת מגרש מסומן

לכבוד:

חברת \_\_\_\_\_ בע"מ

ורשות מקרקעי ישראל

א.נ.,

הנדון: אישור על קבלת תחומי מגרש מס' \_\_\_\_\_ ותשתיות מבוצעות

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ נפגשתי עם מודד מוסמך מר \_\_\_\_\_ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל על ידי קביעת יתדות.
2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן:  
(הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

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

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

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

#### חתימת היזם/משתכן

חתימה ותאריך

ת.ז.

שם מלא

#### הצהרת המודד

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

חתימה ותאריך

מס' רישיון

שם המודד

העתק: תיק יזם/משתכן

האתר : אופקים  
"שכונת הפארק"  
תוכנית מספר 126/03/23  
מגרש : \_\_\_\_\_

**נספח ו' 1- אישור בדבר חתימת הסכם תשתית**

תאריך :

לכבוד :

מר

מנהל מרחב

עיסקי

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 מס' שבפרויקט הנ"ל.

3. שילם את הוצאות הפיתוח שעליו לשלם והחלות על מגרש זה בהתאם לתנאי המכרז ;

4. חתם הסכם תשתית עם הרשות וכן הפקיד הערבות הבנקאית וכל מסמך כפי שנדרש על פי תנאי המכרז  
במועד .

5. אין מניעה מבחינתנו לחתום עם היזם על הסכם בגין הקרקע.

בכבוד רב,

**העתק**

חשבת רשות מקרקעי ישראל

מנהל פרויקט

מנכ"ל חברת הבקרה

**מנהל/ גזבר הרשות**

האתר : אופקים  
"שכונת הפארק"  
תוכנית מספר 126/03/23  
מגרש : \_\_\_\_\_

**נספח ו'2 - אישור רמ"י לעירייה בדבר חתימה על הסכם חכירה עם היזם**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד:

ראש עיריית/מנכ"ל החכ"ל שדרות

מס' מכרז: \_\_\_\_\_

א.ב.

הנדון:	שם הישוב	שם הפרויקט	מס' הת.ב.ע.	מס' פרויקט ברמ"י
	<b>אופקים</b>	<b>שכונת הפארק</b>	126/03/23	

### אישור

הננו לאשר בזאת כדלהלן:

היזם :

שם מלא: \_\_\_\_\_

ת.ז. / ח.פ.: \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

אשר זכה במכרז הקרקע במגרש מס' \_\_\_\_\_ שבפרויקט הנ"ל.

היזם שילם הוצאות הפיתוח לרמ"י וחתם חוזה חכירה עם רמ"י.

אין מניעה למסור ליזם הנדון חוזה תשתית חתום.

בכבוד רב,

גזברות מרחב דרום

העתק

חשב רשות מקרקעי ישראל

האתר : אופקים  
"שכונת הפארק"  
תוכנית מספר 126/03/23  
מגרש : \_\_\_\_\_

## נספח יא' – נוסח ערבות בנקאית

לכבוד

תאריך: \_\_\_\_\_

אתר: \_\_\_\_\_

הרשות \_\_\_\_\_

מגרש מס': \_\_\_\_\_

א.נ.,

### הנדון: ערבות בנקאית מספר \_\_\_\_\_

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) (להלן: "סכום הערבות"), כשהוא צמוד למדד כמפורט להלן, המגיע או עשוי לכם מאת: \_\_\_\_\_ (להלן: "החייב") בקשר עם חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (להלן: "החוזה") שנחתם בין החייב לבין \_\_\_\_\_ בע"מ ובכפוף לאמור בחוזה.

לצרכי ערבות זו - למונח "מדד" משמעות:

מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, כולל אותו מדד אף אם יתפרסם על ידי מוסד ממשלתי אחר וכן כולל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

אם יתברר שהמדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש") עלה לעומת המדד בגין חודש \_\_\_\_\_ שפורסם ב - \_\_\_\_\_ (להלן: "המדד היסודי") אזי, יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי (להלן: "סכום הערבות המוגדל").

למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך ממנו, לא יחול כל שינוי בסכום הערבות.

אנו נשלם לכם מפעם לפעם, מייד עם קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום בגבול סכום הערבות המוגדל, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה תשלום מהחייב, ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לשלמו על פי כל דרישותיכם גם יחד, לא יעלה על סכום הערבות המוגדל.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_ או עד להשלמת הבניה על ידי החייב וקבלת טופס 4 (טופס אישור אכלוס) והכול לפי המועד המאוחר יותר.

היה ולא יתקבל טופס 4 עד ליום הנקוב לעיל, תוארך אוטומטית הערבות, מדי פעם, לשנה נוספת, עד לקבלת טופס 4.

כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להגיע בכתב למשרדי הסניף החתום מטה שמענו הוא \_\_\_\_\_ לא יאוחר מאשר בתאריך פקיעת תוקף הערבות, בשעות שבהן הסניף הח"מ פתוח לקבלת קהל. דרישה שתגיע אלינו לאחר המועד הנ"ל, לא תיענה. הוצאה ערבות זו לטובת שניים או יותר, כי אז כל תשלום על פיה ייעשה לכולם יחד, או לאחד מהם על פי הוראות כל המוטבים.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

- סכום הערבות שיירשם יהיה בשיעור של 5% מסך הוצאות הפיתוח הנקוב בטבלת ההוצאות לא כולל חיוב בגין מוסדות ציבור, ישן מול חדש ומקדמה לחשמל.
- מועד פקיעת הערבות שיירשם יהיה 3 שנים קלנדריות מתאריך הכרזת רמ"י בדבר זכיית היזם

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_ : בנק

\_\_\_\_\_ : סניף

האתר: אופקים "שכונת"  
הפארק" תכנית מספר  
126/03/23

## נספח טו 1

### אופקים תכנית 126/03/23

#### תנאים מיוחדים להתקנת תשתית ולאספקה של גז טבעי לאתר

#### א. כללי

1. בדעת הרשות המקומית לקדם פרויקט במסגרתו יוכלו צרכני הגז לרכוש ולצרוך גז טבעי בבתיהם. כחלק מכך, תוקם בשכונה תשתית לחלוקת גז טבעי (רשת חלוקה) באופן מרוכז.
2. אספקת הגז לבתים כרוכה בהנחת תשתית הכוללת צנרת ציוד ואביזרים. הכנת תשתית הגז הטבעי השכונתית עד למונה תבוצע ע"י ספק התשתית.
3. בכוונת הרשות המקומית להתקשר עם משווק גז טבעי אשר יספק גז טבעי לכל הצרכנים באתר.

#### הגדרות

"מונה גז" – מונה המודד את צריכת הגז הטבעי של הצרכן.

"צרכן" – מי שירכוש גז מאת משווק הגז, בהתאם לצריכה במונה הגז.

"יזם" – מי שירכוש מאת רמ"י את הזכויות בקרקע (מגרש או מתחם הכולל מספר מגרשים), ויחתום עם רמ"י הסכם חכירה או הסכם מכר.

"ספק התשתית" – חברת נגב גז טבעי בע"מ בעלת הרישיון הבלעדי מטעם מדינת ישראל, להקמה ולהפעלה של רשת חלוקת גז טבעי באזור הנגב, ובכלל זה באופקים, האחראית להנחת רשת החלוקה.

"משווק הגז" – חברה שתקבל את ההרשאה לספק את הגז הטבעי לצרכנים.

"רמ"י" – רשות מקרקעי ישראל.

"החברה" – החברה הכלכלית לפיתוח אופקים בע"מ.

"הרשות המקומית" או "העירייה" – עיריית אופקים.

"רשת חלוקה" - קווי צינורות להעברה של גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד (כהגדרתם בחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב - 2002) ומתקני הגז הקשורים אליהם, עד למונה.

## תנאים מפורטים

### א. הקמת תשתית הגז

4. ידוע ליזם כי ספק התשתית אחראי להקמת רשת החלוקה, תחזוקתה ומתן שירותי חלוקת הגז הטבעי, והכל עד למונה הצרכן.
5. ידוע ליזם כי התקנת המונה וחיבור הדירה בפועל לרשת החלוקה כרוכה בתשלום. כמו כן ידוע לרוכש כי צריכת גז טבעי בפועל כרוכה בתשלום חודשי שוטף למשווק הגז הטבעי, הכולל מרכיב קבוע של דמי חלוקה.
  - 5.1 מובהר בזאת, כי הסמכות לקביעת התעריפים שיגבה ספק התשתית בגין התקנת המונה ובגין דמי החלוקה, עדכונים ושינויים, נתונה בידי רשות הגז הטבעי.
6. עוד ידוע ליזם כי במידה והצרכן יבקש לצרוך בפועל גז טבעי יהיה עליו להכין, על חשבונו ועל אחריותו, תשתית בתוך המבנה מהמונה ועד נקודת הצריכה, לגז טבעי וכן להזמין מונה לגז טבעי ולחתום על הסכם התקשרות מתאים עם משווק הגז הטבעי.
7. היזם מתחייב שכל העבודות שיחולו על היזם להנחת התשתית ממונה הגז ועד לנקודות החיבור למכשירי הגז הטבעי ביחידת הדיוור יבוצעו על ידי היזם, על חשבונו ועל אחריותו המלאה.
8. היזם מתחייב כי עבודות תשתית הגז הטבעי החלות עליו יבוצעו על ידי מתקין מוסמך על פי דין לביצוע עבודות בגז טבעי.
9. ידוע ליזם כי לא יאוחר משלושה חודשים קודם למועד המבוקש לחיבור של הצרכנים לתשתית הגז על היזם להזמין התקנת מונים ולשלם את העלות שתחול בגין כל מונה.
10. מובהר בזאת כי התעריף בגין התקנת מונה נקבע על ידי הרשות לגז טבעי, אך בכל מקרה, ביחס למונים שיוזמנו על פי מכרז זה תהיה 1,500 ₪ + מע"מ לכל מונה (מובהר כי סכום זה אינו בגדר פיקדון ולא יוחזר לצרכן).
11. היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לרשת החלוקה אך ורק בהתאם להוראות והנחיות ספק התשתית ומנהל הפרויקט, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה ברשת החלוקה.
12. מבלי לגרוע מהאמור, מתחייב היזם לתאם עם ספק התשתית את נקודות החיבור של תשתית הגז אל המגרש (עד 3 נקודות), ואת פרטי הנחת התשתית בתוך תחומי המגרש עד למבנים המיועדים להקמה במגרש ועד למונים המיועדים להתקנה.
13. היזם מצהיר כי הובהר לו כי הקמת רשת החלוקה, הפעלתה ותחזוקתה, יתבצעו על-ידי ספק התשתית או על-ידי כל בעל רישיון אחר שיבוא במקומו.

### ב. אספקת גז לצרכנים



14. ידוע ליזם כי בכוונת הרשות המקומית בשלב הראשון להתקשר עם משווק גז אחד לכל האתר לתקופה של 5 שנים.
15. במסגרת ההתקשרות ייקבע התעריף לאספקת הגז לצרכנים וכן ייערך הסכם אחיד להתקשרות בין משווק הגז לבין היזם או לבין צרכני הגז הסופיים.
16. במסגרת ההתקשרות של הרשות המקומית עם משווק הגז, כאמור לעיל, תוודא הרשות המקומית, כי העלות של הגז הטבעי לא תהיה גבוהה בשום מקרה מהעלות של גז בישול (גפ"ם) באזורים סמוכים.
17. צרכן שיבקש לצרוך גז טבעי יידרש לחתום על הסכם אספקה עם משווק הגז. במסגרת ההסכם עם משווק הגז, הצרכן יידרש לשלם תשלום בגין הצריכה בפועל (כאמור לעיל), ובנוסף דמי חלוקה חודשיים בסכום קבוע, בהתאם לתעריפים שיקבעו על ידי רשות הגז הטבעי.
18. היזם ו/או הצרכן יהיו אחראים לבדיקה ובקרה של העבודות להנחת תשתית הגז בתוך המבנה מהמונה ועד לנקודות הצריכה בהתאם להוראות הדין. מובהר בזאת כי עלות העבודות חלה במלואה על היזם או על הצרכן של הגז.
19. היזם מצהיר ומתחייב לידע את רוכשי הדירות בדבר פרטי נספח זה.

#### ג. הוראות נוספות

20. הרוכש מצהיר כי ידוע לו, שאין הרשות המקומית ו/או מי מטעמה נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות הגז הטבעי במועדן, בכפוף להוראות תנאים אלה, וכי אין הרשות המקומית ו/או מי מטעמה נושאת באחריות כלשהי לטיב העבודות הנ"ל ו/או לבטיחותן, לטיב ולאיכות השירות של ספק התשתית או של משווק הגז, לאספקת הגז הטבעי, לרציפותו, או לכל היבט אחר של מתן השירותים המפורטים בנספח זה.
21. מבלי לגרוע מכל האמור בהסכם זה ובנספחיו, היזם מצהיר כי לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה כלפי הרשות המקומית, רמ"י או מי מטעמם בקשר עם כל האמור בנספח זה לעיל. כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר לאמור בנספח זה תופנה לגורם האחראי, לפי העניין (ספק התשתית או משווק הגז), כאמור בתנאים אלה.

---

שם היזם	ת.ז.ח.פ.	תאריך	חתימה
---------	----------	-------	-------

תנאים מיוחדים לעניין אספקת גז טבעי גרסה 10-08-2016

תנאים אלה נערכו והוסכמו על ידי ספק התשתית, הרשות המקומית ורמ"י ואושרו על ידי מנהל רשות הגז הטבעי.

**מגוון ערוצים לקבלת מידע על מכרזי מקרקעין ותוצאותיהם:**

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

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

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