

רשות מקרקעי ישראל  
מרחב עסקי דרום

הזמנה לקבלת הצעות במכרז הרשמה והגרלה לרכישת זכויות חכירה בחורשת נוח  
באופקים 55 מגרשים (סה"כ 55 יח"ד) לבנייה עצמית.  
לבני מקום בלבד  
מכרז מס' בש/315/2018

=====

**תוכן עניינים לחוברת :**

1	-	מבוא.
2	-	מוצעים.
3	-	רשאים להשתתף.
4	-	התחייבויות והצהרות המציע (תנאים מיוחדים)
5	-	מיון וסיווג המציעים וסדר הגרלה.
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 עיריית אופקים.
12	-	אגרות והיטלים.
13	-	העברת זכויות.
14	-	בניה.
15	-	שינוי תנאי המכרז.
16	-	חילוט ערבות (המחאה בנקאית).
17	-	כללי.

## 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 1551 - העברת זכויות במקרקעין לבניה נמוכה שהוקצתה בפטור ממכרז או בהרשמה והגרלה או במכרז לבעלי 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 ממשרד 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 תאגיד המים – (יפורסם בהמשך באתר רמ"י)
- נספח טו' - חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות שייחתם עם עיריית אופקים (משתכן/זים).

**בניה עצמית בחורשת נח באופקים 55 מגרשים (לבניית 55 יח"ד)  
הרשמה והגרלה  
לבני מקום בלבד**

**מכרז מס' בש/315/2018**

=====

**פרק הגדרות:**

**חסר דיור:**

בעל תעודת זכאות של חסר דיור המתאימה למכרזי הרשמה והגרלה בלבד על פי הקטריונים של משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), אשר חתם על תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים, המצ"ב כנספח ט'.

יובהר, כי לא תתקבל תעודת זכאות של חסר דיור שהונפקה לצרכי מכרזים שאינם הרשמה והגרלה, ובכלל זה מחיר למשתכן, מחיר מטרם.

תעודת זכאות לחסרי דיור תינתן 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 ומאומת 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 הבינוי והשיכון, על היותם חסרי דיור (ראה נספח יב').

האישור ינתן בהתאם לתשובת הבנק למשכנתאות או אחת החברות המוסמכות על דחיית זכאותם למשכנתא.

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

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 02/09/2015), הינו בישוב אופקים/בלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת ממשרד 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 02/09/2008), הינו בישוב אופקים/בלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת של משרד הפנים.

עמוד 3 מתוך 24

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)

## בני זוג / משפחה:

זוג נשוי לפי קביעת משרד הפנים ו/או זוג המנהל משק בית משותף בכפוף לצו שיפוטי או פס"ד הצהרתי מבית משפט המעיד על היותם ידועים בציבור או לפי הצהרה בפני עו"ד, ו/או זוג העומד להינשא ונרשם ברבנות לנישואין (במשך ה- 3 חודשים אשר קדמו למועד האחרון להגשת הצעות למכרז זה – יש להמציא אישור מהרבנות) לרבות זוג מאתו מין, עם או בלי ילדים. (טופס הצהרה לעניין "ידועים בציבור", מצ"ב כנספח י"א).

## 1. מבוא:

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") מציעה 55 מגרשים לבניה עצמית (55 יח"ד) למגורים בחורשת נח באופקים כמפורט להלן.

על המגרשים חלה תוכנית תמל/1027 התקפה במועד פרסום המכרז (להלן: "התכנית") שהוראותיה הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה. באם תהיה סתירה בין נתוני המכרז לבין נתוני התכנית, תקבענה הוראות התכנית והזוכה לא יוכל להלין על רמ"י בגין האמור.

## 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:

55 מגרשים לבניה עצמית, סה"כ 55 יח"ד ביעוד מגורים א', בתי מגורים צמודי קרקע : בתים חד משפחתיים ו/או בתים חד משפחתיים עם קיר משותף ובהתאם להוראות התכנית לעיל ומסמכיה. ההרשמה וההגרלה למגרשים לבניית יח"ד אחת במגרש תותר למציע אחד.

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

- אזרחי ישראל, בעלי תעודת זהות ישראלית או תושבי ישראל

עמוד 4 מתוך 24

- נשואים/ידועים בציבור/ רווקים שגילים 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').
- בני מקום תושבי הישוב אופקים בלבד.

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

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 לרבות, 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 תאגידיים, לרבות חברות, עמותות, אגודות שיתופיות וכל תאגיד אחר.

### **הנחה בקרקע לחיילי מילואים**

תשומת לב המציע שעל פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 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 יחיד 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 שנתו 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.

עמוד 5 מתוך 24

- 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.
  - 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 ח'. למען הסר ספק, חייל מילואים פעיל יהיה זכאי לכפל הנחות במחיר הקרקע.

#### 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 להלן.

4.1.3 לשלשל את מעטפת המכרז (הכולל טופס ההצעה ממולא וחתום כנדרש בצרוף 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 ובוועדה המקומית לתכנון ובניה, ברשויות התכנון המוסמכות, לרבות מסמכי התכנית החלה על המגרש על נספחיה, נספחי הבינוי, תיק המידע ברשות המקומית, 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 לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מלוא התחייבויות המציע על פי מסמכי ותנאי המכרז. **מובהר כי על המציע 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, והוא לא יבוא אל הרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בענין, לרבות 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 משרד הבינוי והשיכון 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 ו/או הרשות המקומית 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 נדרש אחר בהתאם לכל דין.
- 4.7** מובהר כי פירוט מצב המתחמים לרבות המטרדים והמפגעים שפורטו לעיל מובאים למיטב הידיעה, ובגין האמור לא יבוא הזוכה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י אין באמור להוות פירוט כל המטרדים ו/או המפגעים ו/או כל מידע אחר בקשר למתחמים, באחריות המציע לבדוק את מצב המתחמים בפועל. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל הרשות ו/או הרשות המקומית בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.
- 4.8** זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתוכניות החלות על המקרקעין נשוא המכרז, ועל פי כל דין, ובהתאם להנחיות שינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות.
- 4.9** בכל מקרה של סתירה בין הנתונים המופיעים במסמכי המכרז ובין נתוני התוכנית, תקבענה הוראות התוכנית, והמציע במכרז לא יחזיר את 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.
- 4.10** 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 המוסמכות ו/או תנאי חוברת המכרז על נספחיה, יחולו ההוראות המגבילות יותר, והמציע במכרז לא יחזיר את רמ"י ו/או הרשות המקומית בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.
- 4.11** 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 תוטל במלואה על הזוכה במכרז ללא זכות להשבה מאת רמ"י.
- 4.12** בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/ בתכנון ביזמת הזוכה, הגורם (לפי קביעת רמ"י) להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות הפיתוח, גם אם שינוי התוכנית/תכנון אינו בגדר תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.
- 4.13** 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.
- 4.14** במידה ובמגרשים הסמוכים קיימים בתים, על הזוכה לנקוט בכל אמצעי בטיחות וזהירות ולהתחשב בהם, בין היתר, מבחינה הנדסית בכל הקשור לעבודות חציבה ופיתוח במגרש אשר עלולות לגרום נזק למבנה במגרש הסמוך בעת ביצוע עבודות העפר ועבודות בניית הבית במגרש.

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

- א. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה וכיוצ"ב יהיו, כפי שייקבעו ע"י רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח - 1978 (להלן: "חוק העתיקות"), הוראות התכנית ועל פי כל דין.
- ב. הזוכה מתחייב לפעול על פי חוק העתיקות ולבצע בין היתר חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבנייה על חשבוננו, במימונו ועל אחריותו בלבד.
- ג. עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים ככל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתגלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם, והזוכה ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך ע"י כל אדם שהוא.
- ד. מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו, יודיע הזוכה לנציג הממשלה, כפי שתיקבע הרשות, על התגלית וכן מתחייב הזוכה לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.
- ה. הזוכה מתחייב בזאת להיות אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו ימלאו אחר הוראות אלו.

ו. נתגלו עתיקות שגילויין עשוי לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויות הזוכה, תינתן על ידי הרשות אורכה לתקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. במידה ושחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח לזוכה, תשקול הרשות את המשך תקופת הביצוע.

ז. כל עבודה שתבצע בתת-קרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבוננו של הזוכה.

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

**4.16** 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 הרשות המקומית ו/או מי מטעמם. ידוע לזוכה כי כל הסעיפים להלן חלים גם על קבלני משנה מטעמו.

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

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 הרשות המקומית ו/או מי מטעמם בגין התנאים המפורטים לעיל. כמו כן אין ולא תהיינה לו כל תביעות לרבות לביטול העסקה ו/או דרישות כספיות כלשהן בגין האמור לעיל.

חוברת המכרז על כל מסמכיה ונספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי העסקה. חוברת המכרז מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.

**4.17** 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 בפינוי המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא לרמ"י ו/ או הרשות המקומית בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

**4.18** ידוע לחוכר כי קיימת חפיפה עם תביעות בעלות שב – 178 במגרשים 93-95, 99-102, 107-110, 115-117, 123-125 ככל שינוהלו הליכי בירור תביעת הבעלות, הם ינוהלו במלואם, על ידי רשות מקרקעי ישראל ועל חשבונה. אם תקבע ערכאה משפטית מוסמכת, בפסק דין, כי לתובע הבעלות קיימות זכויות בעלות או זכות להרשם כבעלים ולפיכך הוא זכאי לפיצוי בגין השטח נשוא העסקה, תשלם רשות מקרקעי ישראל לתובע הבעלות את הפיצוי שייקבע, בהתאם לפסק הדין. לזוכה לא תהיה כל תביעה או טענה כלפי רמ"י או מי מטעמו לגבי האמור לעיל.

**4.19** עם הזוכה במגרש ייחתם חוזה חכירה וכן הסכם תשתית עם הרשות המקומית.

**4.20** 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.

**4.21** 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).**

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

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

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

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

**4.24** 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 הבנקאית ) כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש בכפוף לסעיף 16 לתנאי המכרז שכותרתו "חילוט ערבות" (המחאה הבנקאית).

**4.25** 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 4.1-4.24 לעיל.

**4.26** 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 הפקדון (או חלקו) בכפוף לסעיף 16 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). **תושבי אופקים בלבד .**

**מספר המגרשים שמוגרלים:** 5 מגרשים.

**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 הווק 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 שיידרש להיות מחוסר דיור, זאת 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", 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 16 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'.

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

## **קבוצה ב'**

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

**מספר המגרשים שמוגרלים:** 50 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 שדרות.
2. רווקים מחוסרי דיור בני המקום שדרות.
3. בני המקום אופקים שאינם מחוסרי דיור.

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

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

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 ב'.

אם יוותרו מגרשים מקבוצה ב' (קבוצת בני המקום) – תערך הגרלה נוספת, בין הנרשמים שלא עלו בגורל במסגרת קבוצה א' (ככל שיש כאלו).

**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 בקרטיונים של קבוצה א' וגם בקרטיונים של קבוצה ב' ישקול את כדאיות הרישום למי מהקבוצות.**

**6. אופן הגשת ההצעה (ההרשמה):**

עמוד 11 מתוך 24

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 זכויות תקפה משותפת. לחילופין, יוכלו להמציא תעודת זכויות 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 ונספח של <b>כל אחד מהמציעים</b> החתומים על טופס ההצעה	
<b>*אישור תושבות מקום/ אישור משרד הפנים (תמצית רישום מורחבת)</b>	<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 02/09/2015), הינו בישוב אופקיסובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או משרד הפנים. <b>א</b> מי שהוא או בן זוגו, מקום מגוריו הקבוע ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 02/09/2008), הינו בישוב אופקיסובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או משרד הפנים.	נספח י', י"א . נספח י' יש להחתים את <b>מורשי החתימה ברשות המקומית</b>
<b>תצהיר ידועים בציבור</b>	פס"ד הצהרתי מבית משפט או תצהיר חתום על ידי המציעים ומאומת על ידי עו"ד	נספח יא' לחתום בפני עו"ד אשר יאמת זהות החותם
<b>אישור מהרבנות</b>	זוג העומד להינשא ונרשם ברבנות לנישואין במשך ה- 3 חודשים אשר קדמו למועד האחרון להגשת הצעות למכרז זה	
<b>תעודת זכויות לחסרי דיור כפי המפורט בהגדרות לעיל</b>	<b>משפחות/נכים/רווקים בני 29 ומעלה</b> – לצורך קבלת תעודת זכויות ניתן	

עמוד 12 מתוך 24

	<p>לפנות לאחד מסניפי הבנקים למשכנתאות או לאחת החברות כמפורט באתר משב"ש כתובת</p> <p><a href="http://www.moch.gov.il">www.moch.gov.il</a></p> <p>לתשומת לב: משרד הבינוי והשיכון ו/או החברות הפועלות מטעמו מנפיקים תעודות זכאות מסוגים שונים. יובהר ויודגש כי על המציעים לקבל ולצרף להצעתם תעודת זכאות לעניין מכרזי הרשמה והגרלה ברשות מקרקעי ישראל בלבד.</p>	<p><b>(נשואים בני 18 ומעלה / רווקים בני 29 ומעלה)</b></p> <p><b>אישור מח' איכלוס במשרד הבינוי (רווקים בני 21-29)</b></p> <p><b>נכים ימציאו תעודת זכאות לחסרי דיור או אישור ממחלקת אכלוס במשרד הבינוי בהתאם לאמור לעיל</b></p>
<p>דוגמא לאישור רווק מחוסר דיור בנספח יב'</p>	<p><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></p>	<p><b>אישור מח' איכלוס במשרד הבינוי (רווקים בני 21-29)</b></p>
<p>נספח יג'</p>	<p><b>על כל המציעים לצרף את התצהיר כשהוא חתום על ידיהם ומאומת על ידי עורך דין</b></p>	<p><b>*תצהיר אי קבלת סבסוד הוצאות פיתוח עבור מגרש</b></p>
<p><b>על כל המשתתפים במכרז מחוסרי הדיור מבלי יוצא מהכלל לצרף אישור על היותם חסרי דיור כאמור לעיל.</b></p>		
<p>נספח ט'</p>	<p>על כל המציעים <b>חסרי דיור</b> לצרף את התצהיר ( נספח ט + יג' ) כשהוא חתום על ידיהם ומאומת ע"י עורך דין</p>	
<p>נספח ח'</p>	<p><b>למשרתי מילואים</b> עפ"י החלטת מועצה 1502</p>	<p><b>אישורים על שרות מילואים פעיל שש שנתי + תצהיר</b></p>
<p>נספח 6-1 נספח 7 - לתלוש ולחתום בפני עו"ד אשר יאמת זהות החותם. תצהיר חובה לנכים !</p>	<p><b>לנכים בלבד</b> משהב"ט / ביטוח לאומי, נספח 7- תצהיר כי לא קיבלו בעבר מגרש עקב נכותם וכי המגרש נשוא המכרז ישמש לצורך בניה למגורי המציע (זאת בנוסף לתצהיר מחוסר דיור כפורט לעיל). + אישורי נכות כמפורט בתנאי המכרז (נספחים 6-1)</p>	<p><b>תצהיר לנכים + אישורי נכות</b></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.**

עמוד 13 מתוך 24

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 הצעות להגרלה הינו **26/11/2018** 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 הצעות 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 תתקבל המחאה של בנק הדואר**).

מימוש המחאה 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.**

ויתר 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 16 לתנאי המכרז.

## 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 הצעות.

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".

עמוד 14 מתוך 24

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

### **8.1 הגרלה באמצעות ועדה ציבורית**

ועדה ציבורית הינה ועדה ניטרלית בראשותו של שופט בדימוס.

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

תוצאות ההגדרה, 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 יצוין 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 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.

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

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

### **8.2 הגרלה בנוכחות הנרשמים**

הגרלה לגבי כל קבוצה וקבוצה ובהתאם לסדר קדימות הקבוצות כמפורט לעיל, תתבצע בנוכחות כלל המציעים.

טרם תחילת ההגדרה, תבדק נוכחות המציעים בכל קבוצה או מיופה כוחם באמצעות יפוי כח ומיופה כוח שאינו עו"ד באמצעות יפוי כח 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.

עמוד 15 מתוך 24

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.

### הצעה ו/או בחירת מגרש בשם אחר

הצעה (הרשמה) עבור אחר תוגש בצירוף ייפוי כח. ייפוי הכח כאמור יוגש במקור או בהעתק מאושר ע"י עו"ד. אם מיופה הכח אינו עו"ד ייפוי הכח יהיה נטריוני. 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 יפויי כח אשר בכל אחד יצוין כי מיופה הכח מוסמך להגיש הצעה במכרז זה בשם מציעים אחרים ביחד ובערבות הדדית.

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

כמשתתף בהגרלה יירשם שמו של מייפה הכוח.

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

אופן ביצוע ההגרלה, עפ"י אחת משתי האפשרויות הנ"ל, יקבע 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 מכרזי מקרקעין" 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 והיו שינויים במועד ההגרלה.

### **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, ייפוי 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.

עמוד 16 מתוך 24



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 השתייך.

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 20 נרשמים נוספים מכלל הקבוצות לרשימת המתנה למכר זה בלבד (להלן: "הממתינים"). הממתינים יוזמנו 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 לקבוצה הבאה.

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 לאחר 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.

## 9. חובה חכירה עם רמ"י:

א. במעמד בחירת המגרש יקבל הזוכה הודעה בכתב מרמ"י על זכייתו במגרש שבחר. הזכיה 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').

עמוד 17 מתוך 24

- 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 ייחתם אך ורק עם הזוכה/ים בהגרלה, מובהר בזאת כי אם שני בני הזוג מבקשים שהסכם החכירה ייחתם 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 אוגוסט 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 - **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 אוגוסט 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 16 לחוברת המכר. למען הסר ספק - לכל תשלום יתווסף מע"מ כדין בהתאם לשיעורו הידוע ביום התשלום בפועל

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

## **11. עבודות הפיתוח ופירוט תשלום הוצאות פיתוח.**

ידוע לזוכה כי עיריית אופקים (להלן: "הרשות המקומית") באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח אופקים תבצע את כול עבודות התשתית והפיתוח הציבורי וזאת כמפורט בהסכם התשתית שייחתם בין הרשות המקומית בין הזוכה ומצורף לחוברת המכר כנספח טו'.

ידוע לזוכה כי הרשות המקומית התחייבה לקזז במלואם את היטלי הפיתוח החלים או אשר יחולו על המגרשים וזאת בהתאם למפורט בכתב הקיזוז המצורף כנספח יד'.

ידוע למציע כי עבודות המים והביוב מבוצעות על ידי תאגיד המים והביוב מי שבע בע"מ (להלן: "התאגיד") ועל אחריותו המלאה.

כמו כן, ידוע למציע כי בגין עבודות המים והביוב יגבה התאגיד מאת הזים דמי הקמה על פי כללי דמי ההקמה למערכת מים למערכת ביוב ובהפחתת התשלום שישלם הזים לרמ"י והכל כמפורט בכתב הקיזוז דמי ההקמה המצורף כנספח יד' לחוברת המכר.

ידוע לזוכה כי בהתאם להחלטת ממשלה 1527 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה חל סבסוד על הוצאות הפיתוח הציבוריות לרבות עבודות המים והביוב (לא כולל החיובים בגין מוס"צ, ישן מול חדש ומקדמה לחיבור חשמל לבית ). ידוע לזוכה כי סה"כ הוצאות הפיתוח המפורטות בעמודה 31 בטבלה לעיל הינם בהפחתת הסבסוד.

### **להלן פירוט סכומי הוצאות הפיתוח המפורטים בטבלה לעיל:**

הסכום הנקוב בעמודה 16 הינו בגין החזר קדם מימון שהועבר לתאגיד המים והביוב מי שבע ע"י רמ"י (סמל גבייה 124). כנגד תשלום זה הזוכה במכר יקבל חשבונית מס.

עמוד 18 מתוך 24

הסכום הנקוב בעמודה 22 בטבלה הינו בגין החזר קדם מימון (ס.גביה 168) שהועבר לרשות המקומית ע"י רמ"י.

כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.

הסכום הנקוב בעמודה 23 בטבלה לעיל הינו בגין תשתיות ציבוריות בהפחתת קדם מימון (ס.גביה 154).

כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.

הסכום הנקוב בעמודה 27 הינו תשלום בגין "השתתפות בהקמת מבני ציבור" (ס. גביה 169) בהתאם להחלטה 1544 של מועצת מקרקעי ישראל מיום 7.5.2018.

כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.

מובהר כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע להקמת מוסדות ציבור ומיקומם לרבות איכות ורמת הפיתוח, וכן בגין שדרוג התשתיות בשכונות הוותיקות, הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הרשות בעניין זה.

הסכום הנקוב בעמודה 28 הינו תשלום בדבר שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות ("ישן מול חדש") (ס. גביה 185) בהתאם להחלטה 1444 של מועצת מקרקעי ישראל שקיבלה תוקף ביום 27.10.2015.

כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.

הסכום הנקוב בעמודה 29 בטבלה הינו בגין מקדמה לחיבור חשמל (ס.גביה 941).

כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז יקבל חשבונית מס. הסכום אינו צמוד למדד.

הסכומים האמורים (למעט התשלום בגין הזמנת חיבור חשמל) צמודים למדד תשומות הבניה לחדש אוגוסט 2018 ויעודכנו בהתאם למדד האחרון הידוע במועד בחירת המגרש.

ידוע למציע כי סה"כ הוצאות הפיתוח לרמ"י (כמפורט לעיל) יפוצלו במספר שוברי תשלום הכוללים מספר חיובי פיתוח בסמלי גביה שונים.

### **תשלום סה"כ הוצאות הפיתוח (עמודה 31) והקרע 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.

## **11.1 מועדי תשלום ותנאי תשלום הוצאות פיתוח :**

### **מועדי תשלום :**

בנוסף לתשלום לרמ"י בגין התמורה עבור הקרקע, על הזוכה במכרז לשלם לרמ"י את סה"כ הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות (עמודה 31 כמצוין בנספח ד'), (להלן: "סה"כ הוצאות הפיתוח לרמ"י) עד ולא יאוחר מ- 90 יום מיום בחירת המגרש.

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

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.

מובהר כי הרשות המקומית היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע להקמת מוסדות ציבור ומיקומם לרבות איכות ורמת הפיתוח, וכן בגין שדרוג התשתיות בשכונות הוותיקות, הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הרשות בעניין זה.

עמוד 19 מתוך 24

המציע מתחייב כי לקח בחשבון את סכומי הוצאות הפיתוח ואת התנאים המפורטים לעיל וכי לא יבוא בכל טענות או דרישות כלפי רמ"י או כלפי הרשות המקומית או כלפי התאגיד לגבי גובה הוצאות הפיתוח ו/או תנאי התשלום.

### **הסדרת התחייבות כלפי הגורם המפתח:**

תוך ולא יאוחר מ- 90 יום ממועד בחירת המגרש, על הזוכה במכרז לגשת לעריית אופקים באמצעות החברה הכלכלית שכתובתה: רחוב בצלאל 6 משרדי החכ"ל באופקים טל: 9928561-08, פקס: 08-6331733 (איש קשר בתיה) ובתאום מראש, ולהסדיר את כל ההתחייבויות החלות על הזוכה במכרז כלפי הרשות המקומית, לרבות הפקדת ערבות וחתימה על חוזה התשתיות.

מובהר כי תנאי מוקדם לחתימת חוזה חכירה עם רמ"י מותנה, בין היתר, בקבלת אישור בכתב מהרשות המקומית בנוסח המצורף כנספח ו' לחוזה התשתיות.

חוזה התשתיות אשר ייחתם על ידי הזוכה במכרז, ייחתם על ידי הרשות המקומית ויימסר לזוכה רק לאחר שהזוכה במכרז הסדיר את התחייבויותיו כלפי הרשות המקומית, לרבות הפקדת ערבות ושילם לרמ"י את התמורה עבור הקרקע, את סה"כ הוצאות הפיתוח לרמ"י, הפקיד ערבות כמפורט בהסכם התשתית וחתם על חוזה חכירה עם רמ"י. מובהר בזאת כי חוזה תשתיות חתום ע"י הרשות המקומית יימסר לזוכה עם הצגת חוזה חכירה חתום ע"י רמ"י.

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

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 / מפתחת ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה.

### **12 מיסים, היטל השבחה, דמי הקמה, אגרות והיטלי פיתוח:**

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

הזוכה יהא פטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים, ואשר בגינה גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. ככל שיחול היטל השבחה בגין תכנית שתאושר לאחר הזכייה, ישא הזוכה בתשלום, ולא יבוא לרשות בכל טענה ו/או דרישה תביעה בשל כך.

בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע, וסה"כ תשלומי הוצאות הפיתוח (והוצאות פיתוח נוספות), ישלם הזוכה במכרז אגרות והיטלים, דמי הקמה לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים, ובהתאם למכתב הרשות המקומית ו/או לתאגיד המים.

מכתב הרשות המקומית ו/או לתאגיד המים מצ"ב כנספח יד' לחוברת המכרז.

באחריות המציע לבדוק ברשות המקומית בתאגיד המים והביוב כל נתון רלוונטי בענין אגרות, היטלי פיתוח ודמי הקמה 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 המתחמים/ים 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. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

בכל מקרה שבו תתקבל דרישה על פי דין מאת הרשות המקומית לתשלום הוצאות פיתוח ודמי הקמה, היטלים ו/או אגרות בגין המתחם/ים נשוא המכרז, מתחייב הזוכה לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה לשלמם. בכפוף לאמור לעיל הזוכה לא יבוא בכל תביעה ו/או מענה ו/או טענה בגין האמור לעיל.

ידוע לזוכה כי בגין זכויות בנייה שיתווספו מעבר לזכויות המותרות לניצול על פי הוראות התב"ע לרבות במסגרת הקלה או היתר לשימוש חורג או תכניות שיאושרו לאחר מועד השיוק, תגבה הרשות המקומית ו/או תאגיד המים היטלי פיתוח על פי דין והכל כמפורט במכתבי הקיזוז של הרשות המקומית והתאגיד. 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.

**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**

עמוד 20 מתוך 24

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.

### 13 העברת זכויות

העברת זכויות תאושר בכפוף להוראות החלטת מועצה 1551 (ראה נספח ז') או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, ובכפוף לקבלת אישור רמ"י.

ידוע למציע כי על פי החלטת מועצת מקרקע ישראל מספר 1551, 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 1551 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

• 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.

כמו כן יובהר כי העברת זכויות לפני חלוף 5 שנים מסיום הבניה וקבלת טופס 4 במכרזים בהם ניתן סבסוד פיתוח באזורי עדיפות לאומית או למציעים בעלי מאפיינים מיוחדים תתאפשר בהתקיים אחת מאלה ובכפוף למגבלות רמ"י לגבי הקרקע בהתאם לקבוע בהחלטה 1551 :

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 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.

החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1551, מצ"ב כנספח ז' .

### 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.

עמוד 21 מתוך 24

ב. החזר הוצאות הפיתוח והוצאות הנוספות יכלול תוספת הצמדה למדד(בהתאם להצמדה שחלה על הרכיבים), מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח והוצאות הנוספות לרמ"י בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד ביצוע החזר לזוכה.

#### **14. 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 העיסקה.**

#### **15. 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.

#### **16. 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 על חילוט הערבות, והמציע/זוכה רשאי יהיה להגיש בכתב את טענותיו כנגד חילוט הערבות כולה או חלקה, לא יאוחר מ 30 יום מיום אישור ביטול העסקה/זכייה.

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 להורות על חילוט ערבות (פקדון) לאחר שנתנה לו הזמנות להשמיע את טענותיו הוא חזרה מהצעה לאחר שבחר את המגרש או אי עמידה בזמנים הנקובים בתנאי המכרז.

#### **17. כללי:**

17.1 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.

17.2 הזכויות והחובות של הצדדים בעניינים אלה תהיינה על פי המסמכים שייחתמו על ידם ובתנאי מפורש שמסמכים אלה ייחתמו במועדים הנקובים לעיל.

17.3 מפה לצורכי רישום ורישום המגרש בלשכת רישום המקרקעין ע"ש הזוכה, ייעשה על ידי הזוכה הכל כמותנה בחוזה חכירה ובהסכם התשתית.

עמוד 22 מתוך 24

- 17.4 לנציגי יוזמי התוכנית תהיה הזכות להכנס לשטחי המגרשים בכל עת במשך התקופה שעד להשלמת הבניה במגרש וקבלת כתב השלמת מבנה .
- 17.5 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.
- 17.6 חתימה על חוזה החכירה עם רמ"י תיעשה עם שני בני הזוג או עם אחד מהם בהתאם למופיע בטפסי ההצעה להשתתפות בהגרלה.
- 17.7 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.
- 17.8 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.
- 17.9 הזוכה במגרש יהיה חייב בתשלום למס רכישה במשרד האוצר, בשיעור שיקבע ע"פ חוק מיום בחירת המגרש.
- 17.10 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.

## עמוד 23 מתוך 24



משרד הביטחון

תאריך: 20/05/2010

לכבוד  
מינהל מקרקעי ישראל

א.ג.נ.

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

הרינו לאשר כי מר/גב' \_\_\_\_\_ נבדק על ידי הרשות המוסמכת באגף  
השיקום במשרד הביטחון ואושר לנכה צה"ל קשה בדרגת נכות +100% (מיוחדת)  
בהתאם לתקנת 18/25 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג - 1993.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
ס"ר האגף ור"י היחידה  
לתגמולים והטבות

העתק: מחוז שיקום \_\_\_\_\_  
מר/גב' (שם הנכה) \_\_\_\_\_



נספח 2



משרד הביטחון

תאריך: 20/05/2010

לכבוד  
מינהל מקרקעי ישראל

ת.ד.ג.א.

הנדון: הקצאת מגרש לבניית בית למגורים  
אישור זכאות נכה צה"ל קשה  
שם הנכה: \_\_\_\_\_ ת.ז: \_\_\_\_\_

חרינו לאשר כי מרגבי \_\_\_\_\_ נבדק על ידי הרשות המוסמכת באגף  
שיקום נכים במשרד הביטחון ואושר בנכה צה"ל קשה בהתאם לתקנה 18)25  
לתקנות חובת המכרזים והתשכ"ג - 1993.

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

בכבוד רב,

ס' ר' האגף ור' היחידה  
לתגמולים וחטבות /  
מנהל מחוז שיקום

העתק: מחוז שיקום  
מרגבי (שם הנכה)

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



המוסד לביטוח לאומי  
אגף השיקום

לכבוד \_\_\_\_\_

א.ג.נ.,

הנדון: אישור זכאות נמגע פעולות איבה בדרגת נכות +100% (מיוחדת)

מר/גב': \_\_\_\_\_

ת.ז. : \_\_\_\_\_

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

בכבוד רב,

מנהל אגף השיקום

העתק: תחום שיקום, סניף \_\_\_\_\_

מריגבי (שם תנכה) \_\_\_\_\_



המוסד לביטוח לאומי  
אגף השיקום

לכבוד

א.ג.נ.,

הנדון: אישור זכאות נפגע פעולות איבה קשה

מר/גב': \_\_\_\_\_

ת.ז.: \_\_\_\_\_

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

**הבהרה:**

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

בכבוד רב,

מנחל אגף השיקום

העתק: תחום שיקום, סניף

מרגבי (שם הנכה)

**נספח מס' 5**

המוסד לביטוח לאומי

לכבוד

מספר זהות:

א.ג.נ.,

הנדון: **אישור על אחוזי מוגבלות בניידות**

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

בכבוד רב,

פקיד תביעות ניידות

העתק: מחוז שיקום \_\_\_\_\_

מריגבי (שם הנכה) \_\_\_\_\_



י"ח אדר תשע"ה  
09 מרץ 2015

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



אל: רשות מקרקעי ישראל

הנדון:

מספר תעודת זהות

פרטי

משפחה

הריני לאשר כי הנ"ל מוכרת ע"י השירות לעיוור במשרד הרווחה והשירותים החברתיים כנושאת "תעודת עיוור / לקויי ראייה" ולה/לו:

לפיכך הוא/ היא מוגדר/ת כבעל/ת 100% נכות רפואית לצמיתות.

לנייל תעודת עיוור לצמיתות.

בברכה,

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



**מסמך זה מיועד לשימוש בלבד**  
**תעודת אישיות / תעודת זהות**  
**Certificate of Identity/Visual Impairment**

מספר זהות: 14728 417801 018

שם: **ד"ר יצחק זאב**

מספר זהות: **012345678**

תאריך: **12/12/1968**

מספר זהות: **123456789**



## תצהיר

- אני החתום/ה מטה \_\_\_\_\_ בעלת ת"ז שמספרה \_\_\_\_\_, 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 להשתתף במכרז מינהל מקרקעי ישראל לרכישת קרקע למגורים.
  2. לא זכיתי בעבר במכרז ו/או בהקצאה של קרקע למגורים ממינהל מקרקעי ישראל עקב נכותי.
  3. המגרש המבוקש על ידי ישמש לצורך בניה למגורי.
  4. הנני מצהיר/ה כי החתימה למטה היא חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

ולראיח באתי על החתום:

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר/ה

\_\_\_\_\_  
תאריך

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

\_\_\_\_\_  
חותמת וחתימת עורך הדין

\_\_\_\_\_  
תאריך

## נספח א'

אל: רשות מקרקעי ישראל  
מרחב הדרום

### טופס הצעה להשתתפות בהגרלה - בניה עצמית בחורשת נח באופקים

מכרז מס' בש/315/2018

מכרז לבני מקום תושבי אופקים בלבד

\* 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

\***חובה לסמן בסעיף שלעיל את הקבוצה בו הינר/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.

\* 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 16 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

מ ה ו י ן

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

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

### ב י ן

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

מצד אחד ;

### ל ב י ן

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

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

מצד שני ;

### מ ב ו א

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(א') (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>המחכירה:</b>		<b>החוכר:</b>	
שם.1	_____	שם.1	_____
תואר המשרה	_____	מס' זיהוי	_____
חתימה	_____	חתימה	_____
שם. 2	_____	שם. 2	_____
תואר המשרה	_____	מס' זיהוי	_____
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 מגרשים לבניה עצמית ב חורשת נח 55 אגרים 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'
16/09/18	23/08/18	המחירים נכונים ליום				
304,425.30 ✓	56,528.50	182,350.00 ✓	440 ✓	-	93 ✓	1027/תמל   1
304,425.30 ✓	59,666.32	192,472.00 ✓	440 ✓	-	94 ✓	1027/תמל   2
308,703.00 ✓	60,214.40	194,240.00 ✓	450 ✓	-	95 ✓	1027/תמל   3
307,847.46 ✓	59,044.77	190,467.00 ✓	448 ✓	-	96 ✓	1027/תמל   4
295,869.91 ✓	57,604.20	185,820.00 ✓	420 ✓	-	97 ✓	1027/תמל   5
298,008.76 ✓	58,893.80	189,980.00 ✓	425 ✓	-	98 ✓	1027/תמל   6
293,731.06 ✓	58,862.80	189,880.00 ✓	415 ✓	-	99 ✓	1027/תמל   7
308,703.00 ✓	55,707.00	179,700.00 ✓	450 ✓	-	100 ✓	1027/תמל   8
308,703.00 ✓	59,987.79	193,509.00 ✓	450 ✓	-	101 ✓	1027/תמל   9
308,703.00 ✓	59,987.79	193,509.00 ✓	450 ✓	-	102 ✓	1027/תמל   10
308,703.00 ✓	55,707.00	179,700.00 ✓	450 ✓	-	103 ✓	1027/תמל   11
308,703.00 ✓	55,707.00	179,700.00 ✓	450 ✓	-	104 ✓	1027/תמל   12
308,703.00 ✓	56,273.68	181,528.00 ✓	450 ✓	-	105 ✓	1027/תמל   13
306,564.15 ✓	63,793.97	205,787.00 ✓	445 ✓	-	106 ✓	1027/תמל   14
293,731.06 ✓	58,862.80	189,880.00 ✓	415 ✓	-	107 ✓	1027/תמל   15
308,703.00 ✓	55,707.00	179,700.00 ✓	450 ✓	-	108 ✓	1027/תמל   16
308,703.00 ✓	59,987.79	193,509.00 ✓	450 ✓	-	109 ✓	1027/תמל   17
308,703.00 ✓	59,987.79	193,509.00 ✓	450 ✓	-	110 ✓	1027/תמל   18
308,703.00 ✓	55,707.00	179,700.00 ✓	450 ✓	-	111 ✓	1027/תמל   19
308,703.00 ✓	55,707.00	179,700.00 ✓	450 ✓	-	112 ✓	1027/תמל   20
308,703.00 ✓	56,273.68	181,528.00 ✓	450 ✓	-	113 ✓	1027/תמל   21
306,564.15 ✓	63,793.97	205,787.00 ✓	445 ✓	-	114 ✓	1027/תמל   22
293,731.06 ✓	58,862.80	189,880.00 ✓	415 ✓	-	115 ✓	1027/תמל   23

\*\*\* מחירי הקרקע אינם כוללים מע"מ, הוצאות הפיתוח כוללים מע"מ \*\*\*  
 \*\*\* ת"ח - תשריט חלוקה \*\*\*

בנייה חד-משפחתית

הוצאות פיתוח לתשלום נכון ליום	מחיר הקרקע לתשלום	מלוא ערך הקרקע	שטח המגרש במ"ר בערך	מס' המגרש	מס' התוכנית	מס'
16/09/18	המחירים נכונים ליום 23/08/18					
308,703.00 ✓	55,707.00	179,700.00 ✓	450 ✓	-	116 ✓	1027/תמל   24
308,703.00 ✓	59,987.79	193,509.00 ✓	450 ✓	-	117 ✓	1027/תמל   25
308,703.00 ✓	59,987.79	193,509.00 ✓	450 ✓	-	118 ✓	1027/תמל   26
308,703.00 ✓	55,707.00	179,700.00 ✓	450 ✓	-	119 ✓	1027/תמל   27
308,703.00 ✓	55,707.00	179,700.00 ✓	450 ✓	-	120 ✓	1027/תמל   28
308,703.00 ✓	55,707.00	179,700.00 ✓	450 ✓	-	121 ✓	1027/תמל   29
306,564.15 ✓	60,393.58	194,818.00 ✓	445 ✓	-	122 ✓	1027/תמל   30
293,731.06 ✓	62,829.56	202,676.00 ✓	415 ✓	-	123 ✓	1027/תמל   31
308,703.00 ✓	55,707.00	179,700.00 ✓	450 ✓	-	124 ✓	1027/תמל   32
308,275.23 ✓	60,069.01	193,771.00 ✓	449 ✓	-	125 ✓	1027/תמל   33
308,703.00 ✓	59,987.79	193,509.00 ✓	450 ✓	-	126 ✓	1027/תמל   34
308,703.00 ✓	55,707.00	179,700.00 ✓	450 ✓	-	127 ✓	1027/תמל   35
308,703.00 ✓	55,707.00	179,700.00 ✓	450 ✓	-	128 ✓	1027/תמל   36
308,703.00 ✓	55,707.00	179,700.00 ✓	450 ✓	-	129 ✓	1027/תמל   37
306,564.15 ✓	60,393.58	194,818.00 ✓	445 ✓	-	130 ✓	1027/תמל   38
315,975.09 ✓	58,607.36	189,056.00 ✓	467 ✓	-	131 ✓	1027/תמל   39
308,703.00 ✓	55,707.00	179,700.00 ✓	450 ✓	-	132 ✓	1027/תמל   40
308,703.00 ✓	55,707.00	179,700.00 ✓	450 ✓	-	133 ✓	1027/תמל   41
308,703.00 ✓	55,707.00	179,700.00 ✓	450 ✓	-	134 ✓	1027/תמל   42
308,703.00 ✓	59,987.79	193,509.00 ✓	450 ✓	-	135 ✓	1027/תמל   43
308,703.00 ✓	59,987.79	193,509.00 ✓	450 ✓	-	136 ✓	1027/תמל   44
308,703.00 ✓	55,707.00	179,700.00 ✓	450 ✓	-	137 ✓	1027/תמל   45
308,703.00 ✓	55,707.00	179,700.00 ✓	450 ✓	-	138 ✓	1027/תמל   46

\*\*\* מחירי הקרקע אינם כוללים מע"מ, הוצאות הפיתוח כוללים מע"מ \*\*\*  
 \*\*\* ת"ח - תשריט חלוקה \*\*\*



## בניה חד-משפחתית

הוצאות פיתוח לתשלום נכון ליום	מחיר הקרקע לתשלום	מלוא ערך הקרקע המחירים נכונים ליום	שטח המגרש במ"ר בערך	מס' המגרש	מס' התוכנית	מס'
16/09/18	23/08/18					
308,703.00 ✓	55,707.00	179,700.00 ✓	450 ✓	-	139 ✓	1027/תמל   47
335,224.72 ✓	54,953.39	177,269.00 ✓	512 ✓	-	140 ✓	1027/תמל   48
299,719.83 ✓	57,431.84	185,264.00 ✓	429 ✓	-	187 ✓	1027/תמל   49
302,714.22 ✓	56,856.79	183,409.00 ✓	436 ✓	-	188 ✓	1027/תמל   50
301,430.92 ✓	57,103.24	184,204.00 ✓	433 ✓	-	189 ✓	1027/תמל   51
300,575.38 ✓	57,267.54	184,734.00 ✓	431 ✓	-	190 ✓	1027/תמל   52
300,147.60 ✓	57,349.69	184,999.00 ✓	430 ✓	-	191 ✓	1027/תמל   53
315,547.32 ✓	50,097.24	161,604.00 ✓	466 ✓	-	192 ✓	1027/תמל   54
306,991.92 ✓	60,312.36	194,556.00 ✓	446 ✓	-	193 ✓	1027/תמל   55

קבל  
 (סגור)  
 21.10.18



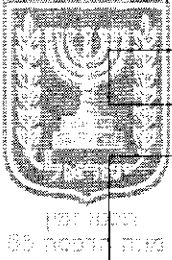
16/09/2018	28274-02	מספר פרויקט:	27	23	22	20	16	08/2018	7	5	3	2	1
31	29	28	מט"מ	17%	17%	20	16	13	7	5	3	2	1
סה"כ תשלומים לרמ"י בעת השיווק	מקדמה לחיבור תשלול	ישן מול חדש	מסודות ציבור	תשלומי ציבוריות בהפחתת קדם מימון ובהפחתת הסכום	החזר קדם מימון	סכום ער-יפות לאומית	החזר קדם מימון לרמ"י בגין תשלום שהועבר לתאגיד המים והרביוב. הסכום כולל מע"מ ונגזר תשבות מט.	סה"כ שטח מבונה [מ"ר]	שטח קרקע [מ"ר]	מספר יח"ד	מגרש מספר	ייעוד	מס'ד
308,703	941	185	169	154	168	71,753	17,667	385	450	1	132	מגורים א	33
308,703	4,770	10,136	14,138	250,650	11,342	71,753	17,667	385	450	1	133	מגורים א	34
308,703	4,770	10,136	14,138	250,650	11,342	71,753	17,667	385	450	1	134	מגורים א	35
308,703	4,770	10,136	14,138	250,650	11,342	71,753	17,667	385	450	1	135	מגורים א	36
308,703	4,770	10,136	14,138	250,650	11,342	71,753	17,667	385	450	1	136	מגורים א	37
308,703	4,770	10,136	14,138	250,650	11,342	71,753	17,667	385	450	1	137	מגורים א	38
308,703	4,770	10,136	14,138	250,650	11,342	71,753	17,667	385	450	1	138	מגורים א	39
308,703	4,770	10,136	14,138	250,650	11,342	71,753	17,667	385	450	1	139	מגורים א	40
335,225	4,770	10,136	14,138	276,144	12,369	71,753	17,667	385	512	1	140	מגורים א	41
299,720	4,770	10,136	14,138	242,014	10,994	71,753	17,667	385	429	1	187	מגורים א	88
302,714	4,770	10,136	14,138	244,893	11,110	71,753	17,667	385	436	1	188	מגורים א	89
301,431	4,770	10,136	14,138	243,669	11,060	71,753	17,667	385	433	1	189	מגורים א	90
300,575	4,770	10,136	14,138	242,837	11,027	71,753	17,667	385	431	1	190	מגורים א	91
300,148	4,770	10,136	14,138	242,426	11,011	71,753	17,667	385	430	1	191	מגורים א	92
315,547	4,770	10,136	14,138	257,229	11,607	71,753	17,667	385	466	1	192	מגורים א	93
306,992	4,770	10,136	14,138	249,005	11,276	71,753	17,667	385	446	1	193	מגורים א	94

0

16,876,856	262,350	557,498	777,570	13,687,864	619,866	3,946,401	971,708	21,175	24,512	55			סיכום בריים
------------	---------	---------	---------	------------	---------	-----------	---------	--------	--------	----	--	--	-------------

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

**הוראות התכנית**



תכנית מס' תמל/ 1027

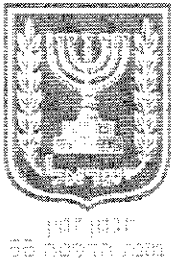
אופקים - שכונת חורשת נח

מחוז דרום

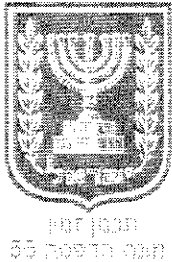
מרחב תכנון מקומי אופקים

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



**מינהל התכנון**  
 החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור  
 (הוראת שעה), התשע"ד, 2014  
 הועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום  
 9.11.16  
 לאשר את התכנית  
 יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור



**מינהל התכנון**  
 הוועדה למתחמים מועדפים לדיור  
 2016-12-02  
 נותק

## דברי הסבר לתכנית

הקמתה של תחנת הרכבת החדשה במקביל לתכנון הכביש לשדה תימן צפויים לשפר משמעותית את הקשר הפיסי של אופקים עם מטרופולין גוש דן ועם באר שבע, בירת הנגב. מהלך זה מייצר הזדמנות למינוף חברתי-כלכלי של העיר שבה לידי ביטוי בתכנית המתאר החדשה הנמצאת בהכנה, הכוללת הקמת שכונת מגורים ומעי"ר במרחק הליכה מתחנת הרכבת ובסמיכות מיידית לסביבה הטבעית של פארק אופקים. על בסיס תכנוני זה, משרד הבינוי והשיכון יזם את תכנון שכונת 'חורשת נח' שמטרתו לייצר שכונת מגורים במרקם אורבאני ולא פרברי, המשלבת איכות חיים גבוהה עם נגישות משופרת למרכזי תעסוקה ומסחר ברמה האזורית והארצית.

השכונה מתוכננת על פי עקרונות היסוד הבאים :

מערכת הדרכים האורכיות, ובתוכה השדרה הראשית, תוכננה בהתאם לכיווני הרוחות על מנת לאפשר אוורור טבעי ולחזק במקביל את הקשר בין השכונה לתחנת הרכבת החדשה ולמוקד התעסוקה והמסחר שיתפתח בקרבתה. במרכז השכונה, במפגש בין השדרה הראשית והגן השכונתי, ממוקמת כיכר עירונית מוקפת בתי מגורים ומסחר בקומת הקרקע, שיכולה לשמש גם לאירועים ציבוריים עירוניים.

הגן השכונתי שבלב השכונה מהווה המשך טבעי ורציף לפארק נחל אופקים המשיק לשכונה לכל אורך גבולה המזרחי. מערכת השבילים וצירי התנועה הרוחביים מחזקים את הקשר לפארק על ידי יצירת מעברים פיסיים ופתיחת מבטים מזרחה, אל הנוף הפתוח. בניה מאורגנת צמודת קרקע לאורך הגבול המזרחי תעניק לפארק חזית מעוצבת, והטיילת המתוכננת תיצור את הממשק הפיסי בינו לבין השכונה.

התכנית מתבססת כאמור על תכנית המתאר הנמצאת בהכנה ומתקשרת לתכניות משיקות המקודמות במקביל בעיר. עם זאת, התכנון מתחבר גם לרקמה העירונית הקיימת ולמצב הסטטוטורי הנוכחי כולל אזור התעשייה הקיים במערב ובדרום.

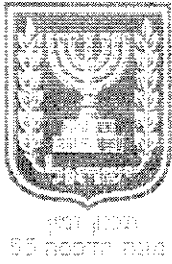
התכנית כוללת 1001 יחידות דיור. תמהיל המגורים בשכונה כולל בניה רוויה לאורך הרחובות הראשיים (719 יח"ד, מתוך 226 יח"ד במבנים בני 10 קומות והיתרה במבנים בני 4-6 קומות) ובניה צמודת קרקע ברחובות משולבים (282 יח"ד - מתוך 168 יח"ד לבניה מאורגנת והיתרה מגרשים לבניה עצמית). היצע הדיור כולל 88 יחידות דיור קטנות (עד 80 מ"ר) הממוקמות בתאי שטח ביעוד מגורים ב'. המרקם המתוכנן משלב מבני ציבור שכונתיים, כגון בית ספר יסודי, גני ילדים, מעונות יום ובית כנסת, במערכת של שטחים פתוחים הכוללת גנים ציבוריים ושבילים להולכי רגל. השדרה הראשית בשכונה מהווה ציר מסחרי פנים שכונתי הכולל כ-2000 מ"ר שטחי מסחר בשילוב שימושים למגורים ולתעסוקה. החזית הפעילה יותר הינה החזית המערבית, וזאת כדי לנצל את ההצללה שנוצרת מכיוון דרום ומערב באמצעות הדופן המבונה. שדרת העצים והמעברים המקורים הצמודים לשטחי המסחר, יספקו הצללה נוספת למשתמשים בשדרה. תכנון הדרכים הפנימיות בשכונה מיישם עקרונות של מיתון תנועה ובנוסף לשבילים כולל גם מסלולים לרוכבי אופניים.

במקביל לפרוגרמה השכונתית, כוללת התכנית גם פתרונות לצרכים אסטרטגיים ברמה העירונית בכדי לקדם את התפתחותה של אופקים בתחום החינוך והתעסוקה. לצורך זה הוקצה שטח נוסף למבני ציבור כלל עירוניים, כגון מכללה ומעונות סטודנטים, וכן שטחי מסחר, תעסוקה, ותעשייה נקייה. בהתאם לתכנית המתאר החדשה שולבו השטחים הנ"ל לאורך הציר המוביל לתחנת הרכבת, כמו גם לאורך הדרך המתחברת לכביש החדש משדה תימן (דרך מספר 10). ציר זה, המהווה כניסה חדשה לעיר מכיוון מזרח, אופין בתכנית המתאר כציר אורבני משמעותי, שתפקידו לקשור בין מרכז העיר הקיים במערב לבין שכונות המגורים החדשות שיבנו לאורכו. במתחם המתוכנן מדרום לדרך שדה תימן מוצעים שימושים שונים הכוללים: בילוי, תרבות, מסחר ותעסוקה. מטרתו של מתחם זה ליצור ממשק חיובי בין שכונת המגורים לבין אזור התעשייה שמדרום לה. בניית המגורים המלווים את החזית הצפונית של דרך שדה תימן כוללים שטחי מסחר וחדרי תעסוקה (מוצמדים ליח"ד) בקומת הקרקע.

שילובם של יעודי הקרקע והשימושים השונים תתרום ליצירת תמהיל אורבני עם פוטנציאל לחווית מגורים ישירה ומגוונת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      אופקים - שכונת חורשת נח

מספר התכנית      תמל/ 1027

1.2 שטח התכנית      503.920 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      ארצית

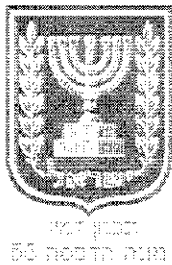
לפי סעיף בחוק



היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 מונים מלליים** מרחב תכנון מקומי אופקים

165050 קואורדינאטה X

580750 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** ממערב לנחל אופקים, מדרום לתחנת הרכבת, כולל קטע מהדרך לתחנת הרכבת (דרך 9) וקטע מהכביש לשדה תימן (דרך 10)

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה באר שבע

**1.5.4 מנובות שבתן חלה התכנית**

שכונה שכונת חורשת נח - שינוי לאזור תעשייה צפון מזרחי - אופקים

**1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39659	לא מוסדר	חלק		999
100212	לא מוסדר	חלק		999, 9991
39656	מוסדר	חלק	6-7, 10-11, 13, 16	9, 12, 15
100212/2	מוסדר	חלק		1-3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 נושאים ישנים**

לא רלוונטי

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

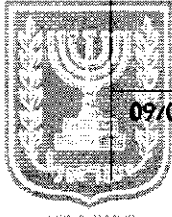
לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
8 /101 /02 /23	ביטול	ביטול התכנית בתחום תכנית זו	4801	5523	09/09/1999



מנהל תכנון  
מנהל תדפיסה 55



מנהל תכנון  
מנהל תדפיסה 55



מנהל תכנון  
מנהל תדפיסה 55

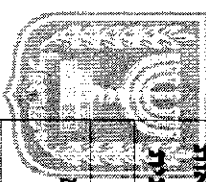


**1.7 מסמכי התכנית**

נפלל	תואר המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית			אילנה אלרוד		1 גליון		מחייב	הוראות התכנית
כ	תשריט מצב מוצע		אילנה אלרוד		1	1:1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא			אילנה אלרוד					מוצע
לא		01/07/2016	אילנה אלרוד	30/06/2016		1:1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ופיתוח - גליון 1 מתוך 3 תכנית בינוי ופיתוח	07/12/2016	אילנה אלרוד	04/12/2016	3	1:1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח - גליון 2 מתוך 3 תשריט עיגן רקע סטטוטורי ומתוכנן	07/12/2016	אילנה אלרוד	04/12/2016	3	1:1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח - גליון 3 מתוך 3 גליון חתכים	07/12/2016	אילנה אלרוד	04/12/2016	3	1:1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה - גליון שרטוטים הכולל תכנית, חתכים וטבלת מאזן חניה	07/12/2016	זרבה שפיגלר	04/12/2016	1	1:1250	מנחה	תנועה
לא	נספח דרכים - גליון 1 מתוך 2 תכנית וחתכים	07/12/2016	אילן רוזנפלד	04/12/2016	2	1:1250	מנחה	דרכים
לא	נספח דרכים - גליון 2 מתוך 2 רחובות מתוכננים וקווי חניקה	07/12/2016	אילן רוזנפלד	04/12/2016	2	1:1250	מנחה	דרכים



משרד התכנון והבנייה  
 מנהל תכנון ופיתוח  
 05.10.16



משרד התכנון והבנייה  
 מנהל תכנון ופיתוח  
 05.10.16

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
לא	נספח נופי - גליון 1/2	15/12/2016	אילנה אופיר	15/12/2016	1	1:1250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח נופי - גליון 2/2	07/12/2016	אילנה אופיר	04/06/2016	2	1:1250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח ניקוז - תכנית	07/12/2016	אלאונורה פיסקון	05/12/2016	1	1:5000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - חוברת 25 עמודים	01/07/2016	אלאונורה פיסקון	01/06/2016	2	1:1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים וביוב - תכנית וחמד	07/12/2016	אירינה מיליץ	04/12/2016	1	1:1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח - תאורה, חשמל ותקשורת - תכנית	07/12/2016	אריה שורשי	04/12/2016	1	1:1250	מנחה	חשמל
לא	נספח תיאום תשתיות - גליון חתכים	07/12/2016	אילן רוזנפלד	04/12/2016	1	1:100	מנחה	תשתיות
לא	נספח נופי-סביבתי - חוברת	08/07/2016	דויד מנינגר	30/06/2016	76	1:1	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים - חוברת	01/07/2016	יוסי מזרחי	23/03/2016	7	1:1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים - תכנית	01/07/2016	יוסי מזרחי	29/05/2016	1	1:500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני - חוברת	01/07/2016	משה ירקוני	30/03/2016	24	1:1	מנחה	סקר גיאולוגי
לא	פרוגרמה להקצאות קרקע למוסדות ציבור ושטחים פתוחים	07/12/2016	איריס דויד	30/03/2016	1	1:1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מניש התכנית 1.8.1

דוא"ל	מס' פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	08-6263698	08-6263611	4	התקנה	באר שבע	משרד ממשלתי		משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון	

ת"ת 1027 תמל 1027

יום 1.8.2

דוא"ל	מס' פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג
	08-6263698	08-6263611	4	התקנה	באר שבע	משרד ממשלתי		משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	מס' פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג
	08-6264250	08-6264250	4	התקנה	באר שבע	רשות מקרקעי ישראל			בבעלות מדינה
	08-9923047	08-9908230	7	בצלאל	אופקים	מפעל ישגיב' תעשיות נייר בע"מ			חוכר

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

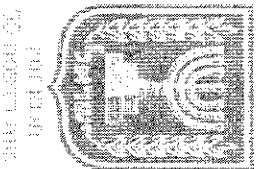
תכנית מס': תמל 1027 - שם התכנית: אופקים- שכונת חורשת נה

דוא"ל	פקס	טלפון	גז	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ilanaalrod@gmail.com	077-4321112	077-4321110	70	האשל	הרצליה	אילנה אלרוד - תכנון ויעוץ אדריכלי	5771	אילנה אלרוד	עורך ראשי	אדריכלית
io.fer@013.net.il	02-5340896	02-5336654	5	אליאל דרור	ירושלים	אילנה אופיר אדריכלות נוף ופיתוח סביבתי בע"מ	33242	אילנה אופיר	יועץ נוף	אדריכלית נוף
berni@datam.ap.com	03-7516356	03-7541000	67	הירקון	בני ברק	גטנו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	570	ברני גטנו	מודד	מודד
yarkoni@net.vision.net	09-7965246	09-7965246		בני דרור	בני דרור	גיא-לוגי	לי"ר	משה ירקוני	גיאולוג	גיאולוג
Office_iv@012.net.il	077-5252068	077-7101511	4	יהודה הנחתום	באר שבע	א.י. מתודסים יועצים בע"מ	5978185	אירינה מיליד	יועץ תשתיות	מתנדסת מים וביוב
info@geotey.a.co.il	08-6909310	08-6909305	9	עומרים	עומר	גיאן טבע יעוץ סביבתי בע"מ	לי"ר	דויד מנינגר	יועץ סביבתי	יועץ סביבתי
1003eleonora@gmail.com	077-7041259	077-7041259	19	שד תל חי	אשדוד	אלאונורה מ. מתודסים ויועצים	106746	אלאונורה פיסקון	יועץ תשתיות	חידוד/לוגי
roznel@zaha.v.net.il	09-8855050	09-8350355	13	גבורי ישראל	נתניה	רול הנזיחה דרכים ותחבורה (1986) בע"מ	46153	אילן רוזנפלד	יועץ תשתיות	מתנדס אזרחי
mail@shorsh.y.com	03-5732061	03-5718137	29	עלית הנוער	גבעתיים	אריה שורשי מתנדס יעץ בע"מ	23658	אריה שורשי	יועץ תשתיות	מתנדס חשמל

תכנית מס': תמל 1027 - שם התכנית: אופקים- שכונת חורשת נח

מקצוע/ תואר	סיוג	שם	מספר לשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתנדסת תנועה	יועץ תחבורה	זחבה שפיגלר	33664	זחבה שפיגלר חנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	יבנה	אגרון	27	08-9322173	08-9322173	nily@netvus ion.net.il
סוקר עצלים בוגרים	סוקר עצים	יסי מזרחי	לי"ר	רימון סביבה ונוף בע"מ	ברכיה	(1)		08-6755886	08-6754773	office@rimo n-land.co.il
מנהלת תחום בכירה מוסדות ציבור	יועץ	איריס דויד		משד ממשלתי באר שבע	ברכיה	חתיקה	4	08-6263611	08-6263698	

(1) כחובת: ברכיה 49 חוף איסקלון 79852.



משרד  
הסביבה  
ובטיבת  
הטבע

## 1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
דיורית	יחידת דיור צמודה ליחידת הדיור העקרית אשר אינה מהווה יחידה רישומית עצמאית. שטח ה'דיורית' יהיה בין 25-50 מ"ר ויגזר מתוך סך השטחים המותרים לבניה למגורים באותו תא השטח.

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

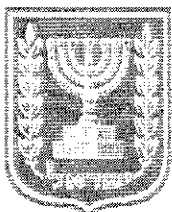
### 2.1 מטרת התכנית

תכנון שכונת מגורים הכוללת כ 1000 יח"ד, מתוכן 88 יחידות דיור קטנות, בניני ציבור, שטחי ציבור, מסחר, תעסוקה, תעשייה נקיה, תרבות ובילוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שנוי יעודי קרקע, קביעת השמושים המותרים לכל יעוד קרקע וקביעת היקף זכויות הבנייה.
2. הוראות לבינוי ופיתוח כולל הנחיות לעיצוב אדריכלי, קביעת קווי בניין
3. קביעת הוראות לחזית מסחרית
4. זיקת הנאה למעבר רגלי
5. הקצאות לצרכי ציבור
6. התוויית דרכים, תשתיות ושרותים כגון: מים וביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, וכי'
7. הנחיות סביבתיות, הנחיות לפיתוח בסביבת הנחל וניצול מי נגר.
8. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

503.92

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		47,080	+47,080		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מתוכן 88 יח"ד קטנות		1,001	+1,001		יח"ד	מגורים (יח"ד)
		164,390	+164,390		מ"ר	מגורים (מ"ר)
		8,510	+8,510		מ"ר	מסחר (מ"ר)
מצב מאושר הינו אומדן		40,740	-287,890	328,630	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	500 - 502, 504 - 508, 510, 514, 515, 517, 518, 520, 521
דרך מוצעת	550 - 552, 564 - 569
דרך משולבת	570 - 581
ככר עירונית	640
מבנים ומוסדות ציבור	900 - 905, 907, 908
מגורים א'	50 - 59, 80 - 193
מגורים ב'	6 - 29, 36 - 40
מגורים ג'	1 - 5
מסחר ותעסוקה	800 - 803
פארק / גן ציבורי	600, 601
שביל	620 - 636
שטח ציבורי פתוח	602 - 607, 611 - 613
שטחים פתוחים	608 - 610, 1000
תעשייה	700, 701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
בלוק מתקן גז	שטח ציבורי פתוח	602
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	505
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	562
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	505
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	562
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	90
בלוק תחנת השנאה	פארק / גן ציבורי	600, 601
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	603
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים	609

תכנית מס': תמל 1027 - שם התכנית: אופקים - שכונת חורשת נח

סימון בתשריט	יעוד	תארי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	505, 501
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	562, 555, 554
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	800
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	611
גבול מגבלות בניה	תעשייה	701
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	581, 578 - 570
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	640
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	908, 907, 900
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	- 104, 98 - 96, 91, 87, 66 - 52, 50 140 - 136, 130, 122, 114, 113, 106 156 - 153, 148 - 145
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	, 39, 36, 24 - 21, 19, 17, 16, 14 - 10 40
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	5, 3, 1
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	803 - 800
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	601, 600
דרך / מסילה לביטול	שביל	630, 629, 626, 620
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	611, 606, 603
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	609
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	701, 700
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	69 - 67, 55 - 53, 51
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	38, 10 - 6
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	5 - 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	803, 802
חזית מסחרית	מגורים ב'	10 - 6
חזית מסחרית	מגורים ג'	5 - 1
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	803 - 801
טיילת	שטחים פתוחים	609, 608
להריסה	דרך מוצעת	562
להריסה	מסחר ותעסוקה	800
עיצוב מיוחד	מסחר ותעסוקה	802, 801
ציר נחל	שטחים פתוחים	1000
קו בנין עילי	מגורים ב'	10, 9
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	802, 801
קו גז	דרך מאושרת	505, 501
קו גז	דרך מוצעת	554
קו גז	שטח ציבורי פתוח	611
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	500
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	558, 551, 550
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	124, 123, 51
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	1000, 610, 609
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשייה	700



### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.99	10,006	אזור תעשייה
66.66	335,919	אזור תעשייה ומלאכה קלה
15.02	75,669	דרך מאושרת
2.56	12,890	יער
5	25,192	שטח ללא תכנון מפורט
8.78	44,249	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>503,925</b>	<b>סה"כ</b>

#### מצב מוצע

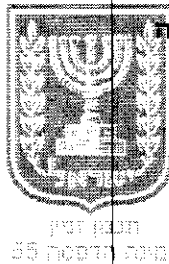
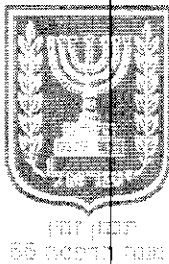
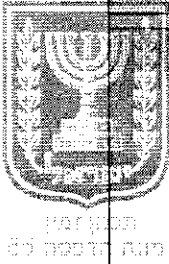
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.08	30,628.86	דרך מאושרת
14.08	70,966.66	דרך מוצעת
6.54	32,978.8	דרך משולבת
0.07	343.08	ככר עירונית
5.82	29,328.31	מבנים ומוסדות ציבור
19.58	98,650.59	מגורים א'
11.90	59,953.19	מגורים ב'
2.74	13,793.69	מגורים ג'
5.63	28,395.08	מסחר ותעסוקה
3.03	15,272.31	פארק / גן ציבורי
0.56	2,803.23	שביל
3.15	15,865.15	שטח ציבורי פתוח
17.47	88,051.09	שטחים פתוחים
3.35	16,896.3	תעשייה
<b>100</b>	<b>503,926.36</b>	<b>סה"כ</b>

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
6,533.38	גבול מגבלות בניה
44,396.80	דרך / מסילה לביטול
13,316.72	הנחיות מיוחדות
2,970.16	זיקת הנאה למעבר רגלי
3,259.11	עיצוב מיוחד
20,506.95	שטח עתיקות/הסטורי לשימור

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>(תאי שטח 50-69, 80-193) :</p> <p>מגורים צמודי קרקע</p> <p>משרדים לבעלי מקצוע חופשי</p> <p>'דיורית' כהדרגתה בתכנית זו ועל פי החוראות בסעיף 4.1.2 להלן, בתאי שטח 80-193 בלבד</p> <p>'חדרי אירוח' בתאי שטח המסומנים בתשריט בסימון 'הנחיות מיוחדות'</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. בניוי:</p> <p>תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע כדלהלן:</p> <p>בתאי שטח 50-69: בניה במבנים הכוללים עד 5 יח"ד צמודות.</p> <p>תאי שטח 80-193: יחידת דיור אחת לבניה עצמית ו'דיורית' צמודה אחת בכל תא שטח.</p> <p>2. חניות:</p> <p>חניות תמוקמנה בחזית המבנים על קו בנין 0.</p> <p>פרטי העיצוב של קירוי החניה יכללו בהיתר הבניה ויהיו אחידים לכל תא שטח.</p> <p>3. מחסנים:</p> <p>תחויב הקמת מחסן גינה. שטח המחסן לכל יחידת דיור יהיה 6-8 מ"ר.</p> <p>הגישה למחסנים אלו תהיה חיצונית בלבד, מחצר הדירה.</p> <p>תתאפשר בנית מחסני גינה בין קו הבנין לקו המגרש</p> <p>4. גגות:</p> <p>לא יותרו חדרי יציאה לגג.</p> <p>5. הוראות למשרדים לבעלי מקצוע חופשי:</p> <p>משרד, סטודיו או חדר עבודה, צמוד ליחידת דיור סמוכה, אשר אינו מהווה מטרד, שטחי הבינוי בו נגזרים מתוך סך השטחים המותרים לבנייה למגורים באותו תא שטח, וכפוף לאישור הועדה המקומית</p> <p>המשרד ימוקם במרתף המבנה, או בשטח של עד 40 מ"ר בקומת הקרקע</p> <p>6. הנחיות מיוחדות לתאי שטח 51, 53-55, 67-69:</p> <p>יותר שימוש ל'חדרי אירוח', ללא תוספת שטח.</p>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	(תאי שטח 36-40, 6-29) :



מגורים ב'	4.2
<p>א. מגורים, כולל ידירות קטנות' כהגדרתן בתכנית זו ועל פי ההוראות בסעיף 4.2.2.5 להלן</p> <p>ב. מסחר בקומת קרקע בלבד, בהתאם לסימון "חזית מסחרית" בתשריט ועל פי ההוראות להלן</p> <p>ג. משרדים לבעלי מקצוע חופשי בקומת הקרקע ועל פי ההוראות להלן</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>הוראות בנין</b>	א
<p>1. כללי: הבנין ימוקם בחזית הרחוב ושטחי החניה המשותפת ימוקמו בעורפו של המגרש.</p> <p>2. קווי בנין ומרווחים בין בנינים:</p> <p>א. בתאי שטח 6-10 (מבני מגורים בשילוב מסחר בקומת הקרקע): קו בנין קדמי המסומן בתשריט מחייב עבור: -המעבר המקורה בתחום זיקת ההנאה המסומנת בתשריט -החזיתות בכל קומות המגורים המקיפות את הכיכר המרכזית -לפחות ל 50% מאורך חזית קומה א' הפונה לדרך מספר 1 (ושאינה פונה לכיכר). בקטעי חזית אלו הבנין מקומה ב' ומעלה יהיה מדורג.</p> <p>קו בנין צידי לגבול המגרש המשותף בתאי שטח 9-10: - המעבר המקורה והמבנים יתחברו בגבול המגרש המשותף ביניהם בקומת הקרקע בלבד. -קו הבנין הצידי העילי המסומן בתשריט מתייחס לבנין מקומה א' ומעלה.</p> <p>ב. בתאי שטח 11-23: כל יחידת דיור בקומת הקרקע תחוייב בחדר על קו בנין 0 בחזית הרחוב (החזית הקדמית לכיוון השדרה).</p> <p>ג. בתאי שטח 25-29: קו הבנין הקדמי לחזית הבנין יהיה כמסומן בתשריט למעט האמור להלן: -מעבר מקורה במפלס הרחוב בקו בנין 0.</p> <p>ד. בתאי שטח 28, 39, 40: בתאי שטח אלו יהיו שני מבני מגורים נפרדים, כשהמרווח ביניהם יהיה בין 6-8 מטרים. ניתן להגדיל את המרווח בהתאם למינימום הנדרש לצורך ביצוע מעבר לאזור החניה הממוקם בעורף המגרש.</p> <p>3. גובה מבנים: בתא שטח 24: המבנה יהיה מדורג, כאשר גובהו המירבי יהיה במקטע הסמוך לכיכר. גובה הבנין ירד בהדרגה מכיוון הכיכר מזרחה.</p> <p>בתא שטח 28: יהיו שני מבנים נפרדים: גובה המבנה המזרחי יהיה כנקוב בסעיף 5 (10 קומות/33 מטרים), גובה המבנה המערבי יוגבל ל - 6 קומות / 21 מטרים.</p> <p>בתא שטח 40: המבנים יהיו מדורגים, כאשר גובהם המירבי יהיה בקטע החזית הסמוך לדרך מספר 3.</p> <p>תוספת גובה מעבר לגובה המירבי לבנין כפי שמצויין בטבלה בסעיף 5 בתאי השטח הבאים תהווה</p>	



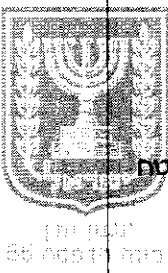
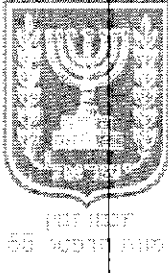
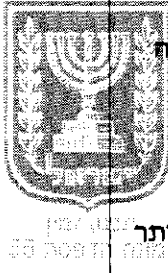
משרד תכנון ומס' מנהל תדפיסה 55



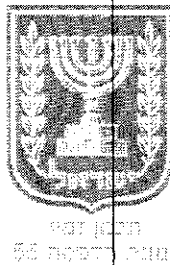
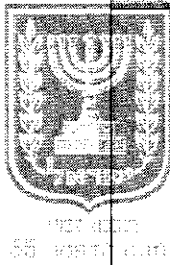
משרד תכנון ומס' מנהל תדפיסה 55



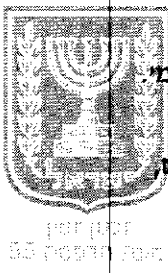
משרד תכנון ומס' מנהל תדפיסה 55

	מגורים ב' 4.2
  	<p>סטיה ניכרת: 6-24, 38-40.</p> <p>4. שטח מזערי לדירה:</p> <p>שטח יחידת דיור לא יפחת מ 100 מ"ר כולל ממ"ד, למעט האמור בסעיף 'דירות קטנות' להלן</p> <p>5. שטחן של 'דירות קטנות' יהיה עד 80 מ"ר, כולל שטח עקרי וממ"ד, הן תמוקמנה בתאי השטח הבאים, ומספרן יגזר מתוך סך מספר יחידות הדיור המותר בכל תא שטח כדלהלן:</p> <p>3 יח"ד: בתא שטח 7,9,11,12,16,17,20,23</p> <p>4 יח"ד: בתא שטח 25,26,27,28,29,38</p> <p>6 יח"ד: בתא שטח 6,14,19,21,22</p> <p>10 יח"ד: בתא שטח 39.</p> <p>6. דירות גן:</p> <p>לדירות בקומת הקרקע תוצמדנה חצרות פרטיות.</p> <p>7. לרובי כניסה ושטח פתוח משותף:</p> <p>בכל בנין יוקצה שטח פתוח מגוון משותף לכל הדיירים בסמיכות ללובי הכניסה. בתאי שטח 6-10, המשלבים חזית מסחרית בקומת הקרקע, ימוקמו השטחים הפתוחים המשותפים לדיירי דירות המגורים בעורף המבנה.</p> <p>8. קומה עליונה:</p> <p>תכסית הבניה בקומה העליונה לא תעלה על 80% משטח הקומה שמתחתיה</p> <p>9. מרתפים: תותר הקמת קומת מרתף, לטובת שטחי שירות וכן למחסנים ולמתקנים הנדסיים של הבנין.</p> <p>שימוש במרתף לחניה יותר בתאי שטח 25-29 ו 38-39 בלבד.</p> <p>10. מחסנים: לא יותרו מבנים נפרדים למטרת אחסנה.</p> <p>דירות גן תחויבנה בהקמת מחסן פרטי עבור ציוד גינון, בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד. הגישה למחסנים אלו תהיה חיצונית בלבד, מחצר הדירה.</p> <p>11. מרפסות: כל דירה בקומה א' ומעלה תחוייב מרפסת שעומקה לא יפחת מ 2 מטרים ושטחה לא יפחת מ 10מ"ר.</p> <p>12. הוראות לחזית מסחרית ולזיקת ההנאה הצמודה בתאי שטח 6-10:</p> <p>- קומת הקרקע של הבנין בתאי שטח אלו תיועד למסחר ולשטחי שירות של המגורים בלבד. יותר שימוש למסחר קמעונאי לסוגיו, למעט שימושים אשר יהוו מטרד למגורים. ניתן לבצע גלריות בקומת המסחר, בשטח שלא יעלה על שליש משטח החנות. שטח הגלריה יגזר מתוך השטחים המותרים לבניה על פי תכנית זו.</p> <p>- יחויב ביצוע מעבר מקורה לחולכי רגל בין חזית המבנה לגבול המגרש הקדמי במפלס הרחוב, במקומות המסומנים בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי. רוחב המעבר המקורה לא יקטן מ 3מ'. - האזורים המיועדים למסחר יופרדו מהאזורים המיועדים למגורים, כולל מעברים תפעוליים,</p>

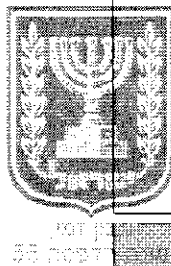
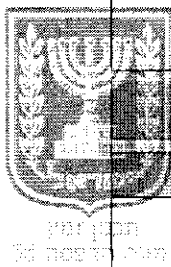
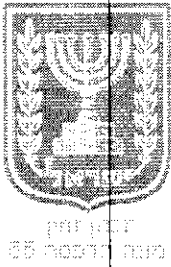
<p><b>מגורים ב'</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p>אשפה, מחסנים, חניות, כניסות וכיו"ב.</p> <p>13. הוראות למשרדים לבעלי מקצוע חופשי (תאי שטח 11-15 ו 25-29 בלבד) ::  משרד, סטודיו או חדר עבודה, צמוד ליחידת דיור סמוכה, אשר אינו מהווה מטרד, שטחי הבינוי בו נגזרים מתוך סך השטחים המותרים לבנייה למגורים באותו תא שטח, וכפוף לאישור הועדה המקומית  שטח המשרד יהיה בין 30 ל 50 מ"ר לדירה. המשרד ימוקם בחזית הקדמית הפונה לרחוב, בתאי שטח 11-15 המשרד ימוקם בקו בניין 0.</p>	
<p><b>מגורים ג'</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>(תאי שטח 1-5):  א. מגורים  ב. מסחר בקומת קרקע בלבד בהתאם לסימון "חזית מסחרית" ועל פי ההוראות להלן</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. קוי בנין:  קו בנין 0 מחייב למעבר המקורה בתחום זיקת ההנאה המסומנת בתשריט</p> <p>2. גובה המבנה:  הבינוי ידורג בקומות העליונות. 2 דרוגים, כל דרוג בעומק של 3 מטרים לפחות. גובה הבינוי יהיה מירבי באזור הסמוך להצטלבויות הדרכים ומדורג לכיוון גבולות המגרש הצדיים.</p> <p>3. שטח מזערי לדירה: שטח יחידת דיור לא יפחת מ 100 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>4. מרתפים:  יותר שימוש בקומת מרתף לשטחי שירות כגון מחסנים ומתקנים הנדסיים של הבנין ולחניה.</p> <p>5. מחסנים: כל המחסנים יהוו חלק בלתי נפרד מן הבנין. לא יותרו מבנים נפרדים למטרת אחסנה.</p> <p>6. מרפסות:  כל דירה בקומה א' ומעלה תחוייב מרפסת שעומקה לא יפחת מ 2 מטרים ושטחה לא יפחת מ 10מ"ר.</p> <p>7. הוראות לחזית מסחרית ולזיקת ההנאה הצמודה בקומת הקרקע:  א. קומת הקרקע של הבנין תיועד למסחר ולשטחי שירות של המגורים בלבד. יותר שימוש למסחר קמעונאי לסוגיו, למעט שימושים אשר יהוו מטרד.  ב. ניתן לבצע גלריות בקומת המסחר לשימוש עקרי או לשטחי שירות, בשטח שלא יעלה על שליש</p>	



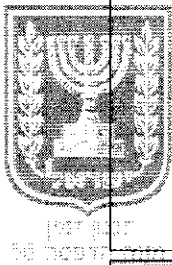
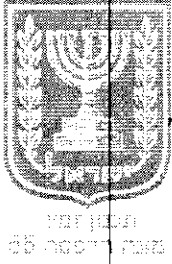
<p><b>מגורים ג'</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p>משטח החנות. שטח הגלריה יגזר מתוך השטחים המותרים לבניה על פי תכנית זו, ולא יתווסף עליהם.</p> <p>ג. יחויב ביצוע מעבר מקורה לחולכי רגל בין חזית המבנה לקו המגרש הקדמי במפלס הרחוב במקומות המסומנים בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי. רוחב המעבר המקורה לא יקטן מ 3 מ' אורך המעבר המקורה יקבע בשלב היתר הבניה.</p> <p>ד. האזורים המיועדים למסחר יופרדו מהאזורים המיועדים למגורים, כולל מעברים תפעוליים, אשפה, מחסנים, חניות, כניסות וכיו"ב.</p>	
<p><b>מסחר ותעסוקה</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>(תאי שטח 803-800) :</p> <p>מסחר בקומת הקרקע תעסוקה</p> <p>בתא שטח 800 יותר שימוש גם לאחסנה ומתקני לוגיסטיקה ובלבד שלא יהווה מטרד. תחנת השנאה ומתקנים הנדסיים בתאי שטח 801-803 .</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>א. קווי בנין :</p> <p>א. בתא שטח 800 לפחות 70% מאורך החזית לרחוב תוצמד לקו הביניין הקדמי (על מנת לייצר חזית רחוב אחידה ורציפה)</p> <p>ב. בתאי שטח 801-802 קו הבנין העילי מחייב את הקומות הממוקמות מעל קומת המסחר : בקומות אלו הבינוי יסוג בחזית הדרומית.</p> <p>2. פירוט השימושים המותרים :</p> <p>א. תאי שטח 800, 802 ו 803 ישמשו למסחר ושירותים : יותר שימוש לאולמות תצוגה, חנויות, מרכול, מרפאות, שרותי בריאות, שרותים קהילתיים, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, מוסדות פיננסיים, משרדים וכד'.</p> <p>ב. תא שטח 801 ישמש בעיקר לפעילות תרבות ופנאי: יחויב שימוש בשטח מינימאלי כולל של 1500 מ"ר מהשטח המיועד למסחר לטובת מועדוני תרבות, בתי קולנוע, אולמות למופעים, גלריות, מוזיאונים ו/או מועדוני כושר (שימושים אלו לא יותרו בתאי שטח 800, 802 ו 803). בתאי שטחי המסחר בתא שטח 801 תנתן עדיפות לשימושים הקשורים לתרבות, בילוי ופנאי. בשטח התעסוקה בתא שטח זה תנתן עדיפות לשימושים כגון סדנאות, סטודיו לאמנים, חוגים שונים אולפנים וכד'.</p> <p>3. מרתפים : קומת המרתף מיועדת לחניה ולמתקנים הנדסיים בלבד.</p> <p>4. הוראות לחזית המסחרית :</p> <p>בתאי השטח 801-802 קומת המסחר תהיה מפוצלת ותתיחס למפלס הרחוב בדרך 10 וגם ולמפלס הרחוב בדרך 20. יתוכננו מעברים ורטיקלים שיאפשרו קשר בין שני המפלסים בתוך המבנה.</p>	<p><b>א</b></p>



<p><b>מסחר ותעסוקה</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p>5. כיכרות עירוניות: מיקומן המדויק של הכיכרות העירוניות המסומנות בתשריט כתחום "עיצוב מיוחד" יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. שטחן של הכיכרות יהיה: בתא שטח 801 : לפחות 1.85 דונם בתא שטח 802 : לפחות 1.5 דונם בתאי שטח אלו הכיכרות העירוניות יאפשרו מעבר רגלי בין דרך מספר 10 לדרך מספר 20.</p> <p>6. במקומות המסומנים בתשריט כזיקת הנאה יתאפשר מעבר להולכי רגל במפלס הרחוב</p> <p>7. שטחי שירות, תפעול ואשפה : שטחים אלו יהוו חלק מהמבנה בתאי שטח 801-803 חצרות תפעוליות תהינה מקורות וסגורות. הכניסה לשטחים אלו תתבצע מהחזית הדרומית של המבנה בלבד.</p> <p>8. אחסנה : כל שטחי האחסנה יהוו חלק בלתי נפרד מן הבנין</p> <p>9. שלביות : בתא שטח 800 ניתן יהיה לממש את מלא הזכויות בשלבים.</p>	
<p><b>תעשייה</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p>(תאי שטח 701-700) : א. תעשייה עתירת ידע מכל הסוגים, כולל מעבדות, אולמות תצוגה ומשרדים לניהול התעשייה, משרדים לניהול הבנין. כמו כן יותרו מתקני ספורט, שחיה ובריאות. ב. תחנת השנאה, מתקנים הנדסיים ג. לא יותרו שימושים המהווים מטריד למגורים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. לפחות 50% מאורך החזית לדרך מס' 9 יוצמד לקו הבינוי הקדמי (על מנת לייצור חזית רחוב אחידה ורציפה)</p> <p>2. מרתפים : יותר שימוש בקומת מרתף לחניות ולמתקני שירות הנדסיים בלבד.</p>	
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>א. תא שטח 900 ישמש למבנים לצרכים מקומיים של חינוך, דת, תרבות, חברה, בריאות, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>ב. תאי שטח 907 ו-908 ישמשו למבנים לצרכי חינוך כלל עירוניים ואזוריים למבוגרים לרבות</p>	

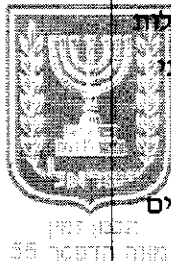
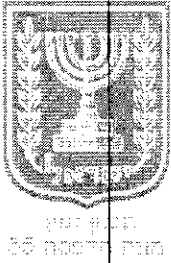


<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p>מכללות ומעונות לסטודנטים וכן מבנים לצרכי ספורט ורווחה כשימושים ראשיים, ועבור מבנים לצרכים מקומיים של דת, תרבות, חברה, בריאות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית כשימושים משניים.</p> <p>ג.תאי שטח 901-905 : בנוסף לשימושים הנ"ל יתאפשרו מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי ותחנה מקומית לכיבוי אש</p> <p>ד.תחנת השנאה בתאי שטח 900, 907-908</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>א</p> <p>1.קווי בנין :בתאי שטח 900, 907-908 : על דרך מספר 2, 9 ו 10 לפחות 50% מאורך התזית לרחוב תוצמד לקו הביניין הקדמי (על מנת לייצור חזית אחידה ורציפה)</p> <p>2. מרתפים :</p> <p>בתאי שטח 900-905 יותר שימוש בקומת מרתף למתקנים הנדסיים בלבד.</p> <p>בתאי שטח 907-908 יותר גם שימוש לחניה.</p> <p>חריגה מקונטור קומת הקרקע תותר רק לשטחי חניה.</p> <p>3. מחסנים : כל המחסנים יהיו חלק בלתי נפרד מן הבנין, ימוקמו במסגרת קוי הבנין.</p>	
<p><b>פארק / גן ציבורי</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p>(תאי שטח 601-600) :</p> <p>גן שכונתי לשימוש הציבור : יותרו מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, שטחים מגוננים ונטועים, חורשות, רחבות, טיילות, שבילים, תוואי לאופניים, שטחי נוי, מזרקות ופסלים, סככות הצללה, מתקני משחק לילדים, מתקני כושר, ריהוט ותאורה. לא תותר הקמת מגרשי ספורט חדרי שנאים בתאי השטח המסומנים בסימבול בתשריט</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. תכנית פיתוח : תערך תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף רשוי ובה ישולבו כל פרטי הפיתוח והביניים המוצעים כולל שבילים, נטיעות, מתקנים, פיסול סביבתי, ריהוט גן, תשתיות וכד'. התכנית תאושר בוועדה המקומית</p> <p>2. תחנות השנאה : לצורך הקמת תחנת השנאה יבוצע תאום מלא של תכנון וביצוע עם חברת החשמל ותוגש בקשה להיתר בניה כנדרש. המבנים ישולבו בפיתוח באופן המשתלב בעיצוב הנוף.</p>	
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.8.1</b></p>
<p>יותרו מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, שטחים מגוננים ונטועים, שטחי נוי, סככות</p>	

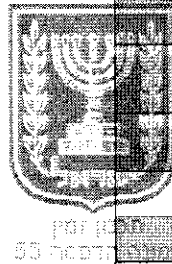
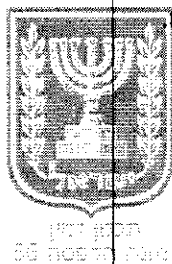
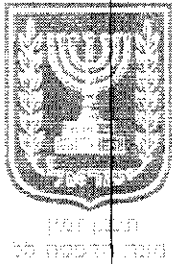




4.8	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<p>הצללה, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחק לגיל הרך. לא תותר הקמת מגרשי ספורט. בתא שטח 612 תתאפשר הקמת מגרש חניה ציבורי למבקרים בפארק נחל אופקים. בתא שטח 613 תתאפשר חניה ציבורית וחניה לתא שטח 900 בתא שטח 613 תחויב נטיעה גבוהה לאורך גבולו המערבי של תא השטח</p> <p>חדרי שנאים בתאי השטח המסומנים בסימבול בתשריט בתא שטח 602 תתאפשר הקמת מתקן גז</p>
4.8.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. כללי: א. תאי שטח 606 ו 607 יתוכננו בשילוב עם זכות הדרך הצמודה ויהוו חלק אינטגרלי מעיצוב הרחוב. ב. תא שטח 611 : גינון אינטנסיבי בשילוב צמחייה ועצים בוגרים.</p> <p>2. תכנית פיתוח : תערך תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף רשוי ובה ישולבו כל פרטי הפיתוח והבינוי המוצעים כולל שבילים, נטיעות, מתקנים, פיסול סביבתי, ריהוט גן, תשתיות וכד'. התכנית תאושר בוועדה המקומית.</p> <p>3. תחנות השנאה : לצורך הקמת תחנת השנאה יבוצע תאום מלא של תכנון וביצוע עם חברת החשמל ותוגש בקשה להיתר בניה כנדרש. המבנים ישולבו בפיתוח באופן המשתלב בעיצוב הנופי</p>
4.9	<b>שטחים פתוחים</b>
4.9.1	<b>שימושים</b>
	<p>(תאי שטח 610,1000-608) : תאי שטח 610-608 : אזורים אקסטנסיביים וחורשות פתוחות לשימוש הציבור . יותרו שבילים , אזורי שהייה ופעילות פנאי, שטחים מגוננים ונטועים, כולל עצי צל בוגרים, שטחי נוי, סככות הצללה, שבילים לרוכבי אופניים, ריהוט גן ותאורה חדרי שנאים בתאי השטח המסומנים בסימבול בתשריט. טיילת מותאמת להולכי רגל ולגישת רכב אחזקה של קו הביוב המאסף (בתאי השטח המסומנים בתשריט). תא שטח 1000 : טיפול נופי ואקולוגי בגדות הנחל, שימור בתי גידול, שמירה על תוואי ניקוז, נטיעות, שבילים ושימור קרקע.</p>
4.9.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. עבודות בתחום יער קק"ל יתואמו עם קק"ל</p>



<p><b>שטחים פתוחים</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p>2. בתאי שטח 608-609 :                  יחוייב ביצוע טיילת נופית בתוואי שיקבע בהתאם לתוואי קו הביוב המאסף . הטיילת תותאם להולכי רגל ולגישת רכב אחזקה של קו הביוב המאסף.</p> <p>3. בתאי שטח 609-610 :                  בשטח הגובל במתחם הרכבת ניתן לאפשר גישה/מעבר למתחם הרכבת.</p> <p>4. תא שטח 1000 :                  תותרנה עבודות פיתוח, כולל עבודות להגנת ציר וגדות הנחל, למניעת סחיפת קרקע ולהסדרת ניקוז משכונת המגורים, שטחים מגוננים ונטועים, כולל עצי צל בוגרים ואזורים אקסטנסיביים, שבילים להולכי רגל ולאופניים.                  תאורה במתחמי הבינוי הסמוכים תופנה כלפי השטח הבנוי .</p> <p>5. תכנית פיתוח : תערך תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף רשוי ובה ישולבו כל פרטי הפיתוח והבינוי המוצעים כולל שבילים, נטיעות, מתקנים, ריהוט גן, תשתיות וכד'. תכנית זו תובא לאישור הועדה המקומית. תשומת לב מיוחדת תינתן לאופי התכנון וההשתלבות הנופית עם פארק נחל אופקים, ולעיצוב השבילים המחברים בין השטח האקסטנסיבי והפיתוח האינטנסיבי בשכונת המגורים</p> <p>6. תשתיות :                  כל עבודה שתבצע בסמיכות לנחל , בתא שטח 1000, כולל הנחת תשתיות וטיפול במוצאי הניקוזים, תתואם מול רשות הניקוז וקק"ל.</p> <p>7. תחנות השנאה : לצורך הקמת תחנת השנאה יבוצע תאום מלא של תכנון וביצוע עם חברת החשמל ותוגש בקשה להיתר בניה כנדרש. המבנים ישולבו בפיתוח באופן המשתלב בעיצוב הנופי.</p>	
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.10</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.10.1</b></p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.10.2</b></p>
<p><b>דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.11</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.11.1</b></p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.11.2</b></p>
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>המבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח בצהוב מיועד להריסה, ויהרס בשלמותו לצורך ביצוע דרך מספר 5.</p>	<p>א</p>



<b>4.12</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.13</b>	<b>שביל</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	(תאי שטח 620-636) : שטח למעבר הולכי רגל ואופניים, כולל גינון, נטיעת עצים, ומתקני רחוב. יאסר מעבר לכלי רכב למעט רכב שירות לתשתיות ורכב חרום
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>A</b>	<b>הוראות פיתוח</b> תאסר בניה כל שהיא בתחום השביל למעט מתקני רחוב ותשתיות תת קרקעיות
<b>4.14</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותר מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, שטחים מגוונים ונטועים, שטחי נוי, מזרקות ופסלים, סככות הצללה, ריהוט ותאורה.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>A</b>	<b>הוראות פיתוח</b> 1. תכנית פיתוח: תערך תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף רשוי ובה ישולבו כל פרטי הפיתוח והבינוני המוצעים כולל שבילים, נטיעות, מתקנים, פיסול סביבתי, ריהוט גן, תשתיות וכד'. תכנית זו תובא לאישור הועדה המקומית. 2. חניות: החניות הדרושות למבקרים יותרו באזורים הסמוכים ובדרכים הסמוכות לכיכר.



תכנון זמני  
מונה רישומה 85



תכנון זמני  
מונה רישומה 85



תכנון זמני  
מונה רישומה 85


**5. טבלת זכויות (הוראות בניה - מעב מועצ**

מזכירות- בוסתן לשטח העסקה (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות הקנייט	גובה מבנה- מעל הקנייט (מטר)	מספר יחיד	הפסית (% מנת שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח (מ"ר)	שימוש	יעד	
	קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי					צדדי- ימני	מרחב לפניית הקנייט	עיקרי					שירות
84	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	8	6	50	600	330	990	1770	50	מגורים	א/י
70	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	8	5	50	500	275	825	1310	51	מגורים	א/י
168	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	8	12	50	1200	660	1980	3130	52	מגורים	א/י
154	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	8	11	50	1100	605	1815	3180	53	מגורים	א/י
98	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	8	7	50	700	385	1155	1950	54	מגורים	א/י
42	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	8	3	50	300	165	495	990	55	מגורים	א/י
140	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	8	10	50	1000	550	1650	2780	56	מגורים	א/י
154	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	8	11	50	1100	605	1815	2790	57	מגורים	א/י
140	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	8	10	50	1000	550	1650	2600	58	מגורים	א/י
168	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	8	12	50	1200	660	1980	3450	59	מגורים	א/י
196	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	8	14	50	1400	770	2310	4110	60	מגורים	א/י
70	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	8	5	50	500	275	825	1250	61	מגורים	א/י
84	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	8	6	50	600	330	990	1590	62	מגורים	א/י
98	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	8	7	50	700	385	1155	1950	63	מגורים	א/י
210	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	8	15	50	1500	825	2475	3780	64	מגורים	א/י
98	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	8	7	50	700	385	1155	1890	65	מגורים	א/י
56	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	8	4	50	400	220	660	1230	66	מגורים	א/י
182	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	8	13	50	1300	715	2145	3430	67	מגורים	א/י
56	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	8	4	50	400	220	660	1110	68	מגורים	א/י
84	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	8	6	50	600	330	990	1680	69	מגורים	א/י
14	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	8	(4) 1	50	100	55	230	(3) 410	193 - 80	מגורים	א/י
204	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	19	17	40	700	900	1720	1920	6	מגורים	ב/י
168	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	19	14	40	650	875	1470	1300	7	מגורים	ב/י
84	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	19	7	40	350	560	875	1150	8	מגורים	ב/י
120	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	19	10	40	250	550	1060	1310	9	מגורים	ב/י
168	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	19	14	40	300	760	1500	1520	10	מגורים	ב/י
168	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	19	14	40	300	760	1500	1520	10	מגורים	ב/י
	(2)	(2)	(2)	(2)	1	19	19	40		(5) 190	240	1520	10	מסחר	מגורים ב/י

תכנית מס': תמ"ל 1027 - שם התכנית: אופקים- שכונת חורשת נה

מורפוט- בנייה לשטח העיקרי (מ"ר)	קנייני (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקנייני (מטר)	מספר יחיד	תפוצת (% מרחב שטח)	שטח בנייה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צדדי- שטח	צדדי- ימני					מספר הקנייני הקנייני	מרחב לבנייה הקנייני	שטח				
96	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	18	8	40	150	400	810	830	11	מגורים	מגורים
144	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	18	12	40	250	530	1320	1170	12	מגורים	מגורים
204	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	18	17	40	425	850	2060	1950	13	מגורים	מגורים
192	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	18	16	40	350	860	1550	1780	14	מגורים	מגורים
204	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	18	17	40	425	850	2060	2030	15	מגורים	מגורים
112	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	18	8	40	150	400	800	830	16	מגורים	מגורים
144	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	18	12	40	250	560	1200	1170	17	מגורים	מגורים
204	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	18	17	40	425	910	1940	1930	18	מגורים	מגורים
192	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	18	16	40	350	900	1530	1780	19	מגורים	מגורים
144	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	18	12	40	250	540	1150	1220	20	מגורים	מגורים
192	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	18	16	40	350	900	1530	1800	21	מגורים	מגורים
144	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	18	16	40	350	900	1530	1800	22	מגורים	מגורים
180	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	18	12	40	250	540	1220	1280	23	מגורים	מגורים
288	(6)	(2)	(2)	(2)	(1) 6	22	15	40	500	710	1515	2640	24	מגורים	מגורים
288	(6)	(2)	(2)	(2)	(1) 6	22	24	40	2560	1150	2970	3200	25	מגורים	מגורים
288	(6)	(2)	(2)	(2)	(1) 6	22	24	40	2350	1250	2870	2940	26	מגורים	מגורים
288	(6)	(2)	(2)	(2)	(1) 6	22	24	40	2170	1250	2870	2720	27	מגורים	מגורים
612	(6)	(2)	(2)	(2)	(1) 10	33	51	40	4200	2300	5220	5260	28	מגורים	מגורים
188	(6)	(2)	(2)	(2)	(1) 6	22	14	40	1170	700	1660	1470	29	מגורים	מגורים
282	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 6	22	21	40	500	970	2480	2330	36	מגורים	מגורים
282	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 6	22	21	40	500	970	2480	2400	37	מגורים	מגורים
564	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 6	22	21	40	2070	1000	2300	2590	38	מגורים	מגורים
192	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 4	14	47	40	3700	2160	5230	4630	39	מגורים	מגורים
560	(6)	(2)	(2)	(2)	(1) 10	33	16	40	500	820	1930	2960	40	מגורים	מגורים
560	(2)	(2)	(2)	(2)	1	33	40	40	1300	2700	5000	3560	1	מגורים	מגורים
560	(6)	(2)	(2)	(2)	(1) 10	33	40	40	1850	(5) 300	300	3560	1	מסחר	מגורים
560	(2)	(2)	(2)	(2)	1	33	40	40	1850	2550	5000	2550	2	מגורים	מגורים
560	(6)	(2)	(2)	(2)	(1) 10	33	40	40	1850	(5) 300	200	2550	2	מסחר	מגורים
560	(2)	(2)	(2)	(2)	1	33	40	40	1850	2550	5000	2510	3	מגורים	מגורים
560	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 10	33	40	40	1750	(5) 300	200	2510	3	מסחר	מגורים
560	(2)	(2)	(2)	(2)	1	33	40	40	1750	2700	5000	2620	4	מגורים	מגורים
560	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 10	33	40	40	1750	(5) 300	260	2620	4	מסחר	מגורים
560	(2)	(2)	(2)	(2)	1	33	40	40	1750	2500	5000	2550	5	מגורים	מגורים
	(2)	(2)	(2)	(2)	1	33	40	40	1750	(5) 250	200	2550	5	מסחר	מגורים



מורפסות- בנייה לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יחיד	תכנית (% מרח' שטח)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני					מתחת לקובעת	עיקרי	שרות				
 תחנת תכנון ומס' 55	קדמי	אחורי	צדדי- ימני צדדי- שמאלי	מעל התכנית הקובעת 1	3.5			מעל הכניסה הקובעת			200	602		שטח ציבורי פתוח
								מתחת לקובעת						
								עיקרי						
								שרות						
				1	3.5			(13) 55	(12) 140	(13) 55	180	603	שטח ציבורי פתוח	
				1					(12) 140	(12) 140	160	604	שטח ציבורי פתוח	
				1					(12) 140	(12) 140	190	605	שטח ציבורי פתוח	
				1	3.5			(13) 55		(13) 55	2310	609	שטחים פתוחים	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על חוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפולטת על חוראה כללית

שטחי תכנית המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי תכנית המיליביים בתכנית זו

הערות חשובות:

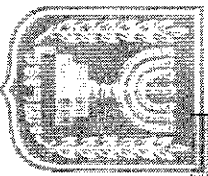
1. לא יותר נייד שטחי ביותר מ-1 יחיד שטח המיועד למרפסות מקורות לטובת שימוש אחר.

2. תותר הכלסת מעבר לגובה המוגדר בטבלה עבור מתקנים הנדסיים וסולארים סמויים בלבד.

3. ערך גודל מגרש כללי הינו בקירוב. גבולות מגרש ע"ש תשריט

הערות לטבלת זכויות וחובות בנייה – מצב מוצע:

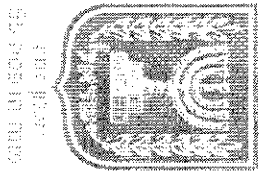
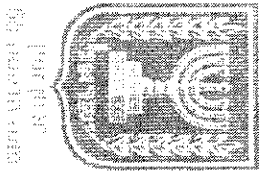
- (1) 1 קומת מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
  - (2) כמסומן בתשריט ובתחמאם לחוראות במרק 4.
  - (3) הערך מתייחס למ"ר מיינמים.
  - (4) יחיד אחת בכל תא שטח, ובנוסף תותר חקמת 'זירית' צמודה ליחידת הדוור העיקרית, על פי הגדרתה בתכנית זו וללא תוספת שטח.
  - (5) כולל שטח למעבר המקורה הצמוד לחזית המסחרית. שטחי חשירות לפסחור יתוכננו כך שיכנסו פיתוח מגוון בקומת חקרקע. יתון יחיה לממש את יתרת הזכויות במרתף.
  - (6) כמסומן בתשריט ובתחמאם לחוראות במרק 4.
- מרפסות: תותר חריגה של עד 1.5 מטרים מקו הבנין חקדמי למרפסות מקומות אי ומעלה.



תחנת  
תכנון ומס' 55

תכנית מס': תמל 1027 - שם התכנית: אופקים- שכונת חורשת נח

- (7) מתוך שטחי המסחר, 1200מ"ר עיקרי לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה.
- (8) תכנית כוללת בתא השטח.
- (9) שטח זה כולל גם את שטחי השירות ביעוד מסחר באותו תא שטח.
- (10) מתוך סך השטחים המיועדים למסחר בתא שטח 801 יוקצו 1500מ"ר לכילוי ופנאי (על פי החזר אור בתק 4).
- (11) 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (12) השטח מיועד לחקמת סככות תצלוח (קירוי) בלבד.  
גובה הקירוי עד 4.5 מ' מפני הקרקע.
- (13) השטח מיועד לחקמת תחנת השנאה בלבד.



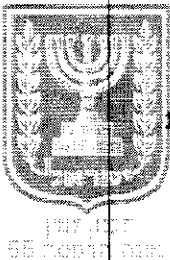
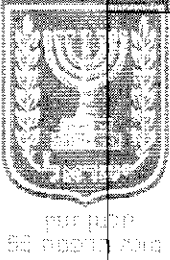


**6. הוראות נוספות**

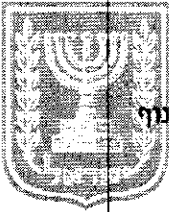
**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח. ניתן לחלק את תכנית הבינוי למתחמים ובלבד והשטחים הפתוחים והציבוריים נכללים במסגרת אחד המתחמים. התכנית תוגש על ידי יזם תכנית זו לאישורה של הועדה המקומית. התכנית תכלול:
  1. תכניות וחתכים בקנה מידה 1:500
  2. פירוט והוראות להעמדת ועיצוב מבנים, מתקנים ופריטי שירות
  3. התייחסות לממשק מבני המגורים, כולל המשרדים לבעלי מקצוע חופשי וחדרי האירוח הצמודים, עם השטח הסובב
  4. מיקום המחסנים והגישה למחסנים
  5. חזית חמישית
  6. חומרי חיפוי וגמר למבנים ולמבני העזר, בהתאם להנחיית מהנדס העיר בעניין
  7. פרטי פיתוח, כולל ריצוף, גדרות, קירות תומכים, מעקות, שטחי גינון, נטיעות, הצללה וכו'
  8. מפלסי קרקע סופיים, מפלס כניסה קובעת למבנים, חתכים בהתייחס לקרקע טבעית וסופית.
  9. הוראות ופרטי עיצוב למעברים מקורים בחזית הרחוב
  10. הנחיות לנושא מתקני מיחזור ובניה אקלימית
  11. הנחיות למתקני אשפה ושיטת פנויה
  12. כניסה לחניונים, מיקום אזורי חניה בתחום המגרש והנחיות לשילוב אזורי גינון ונטיעות
  13. הנחיות לענין קביעת שילוט בחזיתות מסחר ותעסוקה
  14. אפיון שפה עיצובית ונטיעות לכל סוג רחוב
  15. פיתוח נופי לדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, כיכרות עירוניות ומוסדות ציבור
  16. מעבר תשתיות
  17. מיקום ארונות החשמל והתקשורת, מוני המים וכיו"ב
  18. מיקום מתקנים הנדסים בתחום תא השטח כולל תחנות השנאה ומתקן ויסות לחץ ומניה ומגוף למערכת חלוקת הגז, ומגבלות הבנייה.
  19. הנחיות לענין קרוי מעל לחצרות הצמודות לדירות הגן
  20. התייחסות לנושא מצללות ביעודי מגורים
  21. הנחיות לענין הניקוז.
2. מניעת מטרדי רעש מאזור התעשייה ומהרכבת:
  - א. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח המצויים במרחק קטן מ 180 מטר מתאי שטח המיועדים לתעשייה הינו בדיקה אקוסטית פרטנית ע"י יועץ אקוסטי.
  - ב. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח 39 ו 40 הינו חיוב מיזוג אוויר בחדרי מגורים שיוקמו מעל הקומה הרביעית ובהפניה לכיוון מסילת הרכבת, אלא אם כן בדיקה אקוסטית מצבית שתערך לעת הגשת הבקשה להיתר על ידי גורם מוסמך לענין תוכיה כי לא נדרש אמצעי זה.
3. תנאי למתן היתר בנייה הינו תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו לקביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות מים, חשמל ותאורה קו ביוב, ותקשורת, כולל כל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל.
4. תנאי למתן היתר בניה הינו רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים לזיקת הנאה



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>5. תנאי למתן היתר בניה הינו ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצאו.</p> <p>6. בבקשות המתייחסות לבניה המיועדת לשימוש ציבורי, יעשה תכנון הפיתוח ע"י אדריכל נוף רשום/רשוי בלבד.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור תאגיד המים העירוני, לרבות אישור לנושא טיפול בבוץ ובאוגר מים.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה יהיה קיומו של פתרון קצה למערכת הביוב העירונית</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>10. תנאי לתחילת עבודות עפר יהיה פינוי פסולת קיימת בשטח בו מבוקש ההיתר ולא בתחום התכנית כולה</p>	
עיצוב אדריכלי	6.2
<p>1. גגות: כל הגגות יהיו שטוחים. יותרו גגות ירוקים, ו/או מצופים/מרוצפים באבן ו/או חצץ ו/או חלוקי נחל ו/או ריצוף</p> <p>2. מרתפים: לצורך הקמת מרתפי חניה תותר חריגה מקוי הבנין עד לגבול המגרש, ובלבד שיוותרו שטחים חדירים למים כמוגדר בהוראות הניקוז בפרק זה. מרתפים שאינם משמשים לחניה יותרו בתחום קונטור קומת הקרקע של המבנה.</p> <p>3. מצללות: מצללות על גגות, מרפסות ובחצרות תהינה על פי פרט אחיד שיהווה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין. כל מרפסת פתוחה לשמיים תחוייב במצללה</p> <p>4. תשתיות: לא תותר צנרת וחיווט גלויים. תשתיות ומתקנים טכניים יהיו סמויים או מוסתרים במסתור יעודי שיתוכנן כחלק מעיצוב המבנה.</p>	
סביבה ונוף	6.3
<p>עבודות עפר</p> <p>1. לא תותר שפיכת עפר בשטח פתוח מחוץ לגבולות המגרשים. לא יותר לשפוך שפכי עפר או בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים בייעוד שטחים פתוחים</p> <p>2. הטיפול בעודפי עפר ייעשה בהתאם למסמך המדיניות לחומרי חפירה ומילוי ולנוהל הטיפול בעודפי עפר התקף לעת מתן היתר בנייה</p> <p>3. עבור אזורי ריכוזי גיאופיטים, בשטחים המיועדים לפיתוח בלבד, שכבת הקרקע העליונה (כ- 30 ס"מ) תעבור חישוף בתחילת עבודות העפר לשמירת הקרקע הכוללת זרעים וגיאופיטים מקומיים. אדמה זו תערם, תשמר בנפרד ותשמש בסיום העבודות לשיקום נופי בשטחים</p>	



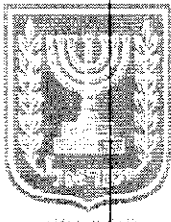

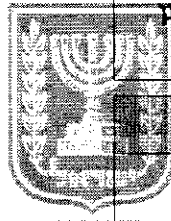
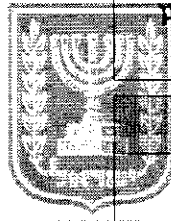
תכנון  
מנהל תכנון



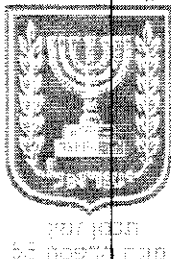
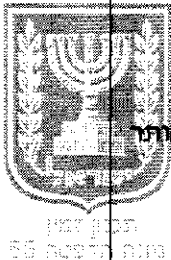
תכנון  
מנהל תכנון



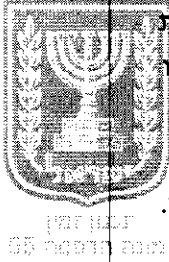
תכנון  
מנהל תכנון

<p><b>6.3 סביבה ונוף</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>הפתוחים בתחום התכנית. לאורך הנחל בגבול המזרחי של התכנית לא יתבצע חישוב של הקרקע (תא שטח 1000).</p> <p>4. יש לפעול על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין מניעת מטרדי אבק.</p> <p>פינוי פסולת יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה תנאי לתחילת עבודות עפר יהיה פינוי פסולת קיימת בתחום התוכנית.</p> <p>שמירה על ערכי טבע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא יותר איסוף וליקוט של אבן מקומית מחוץ לשטח הבינוי.</li> <li>2. בשטחי הגינון שבתחום התוכנית לא יעשה שימוש בצומח פולשני.</li> <li>3. יש לטפל ולעקור צומח פולשני באזור המופר של התוכנית. בתוכנית השיקום הנופי באזור התפר בין התוכנית לשטחים הפתוחים תעשה שימוש במיני צומח מקומי.</li> <li>4. אין לפגוע בעצים וערכי טבע מוגנים סביב תחומי התכנית ללא היתר כחוק.</li> <li>5. רשימת עצי נוי לשתילה במרחב הציבורי ובמפגש עם הנחלים לכיוון הבתרונות תקבל אישור קק"ל למניעת התפשטות מינים פולשים לשטחים הטבעיים.</li> <li>6. פיתוח השטחים הפתוחים והשטחים הגובלים להם, יערך בהתייחסות להמלצות הנספח התוכנית ובליוי אקולוג</li> </ol>	 <p>מנהל תחום משרד הסביבה 55</p>
<p><b>6.4 עתיקות</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	 <p>מנהל תחום משרד הסביבה 55</p>
<p><b>6.5 חניה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. החניה תהיה עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה</li> <li>2. הכניסה לחניה, לשרות פריקה וטעינה ואשפה ייקבעו בבקשה להיתר בניה.</li> <li>3. ברחובות המיועדים לשילוב תחבורה ציבורית הנגישות לחניות במגרשים תבוצע ככל הניתן בפניות ימניות ובסיוע הכיכרות הסמוכות לתנועות הנגדיות</li> </ol>	 <p>מנהל תחום משרד הסביבה 55</p>
<p><b>6.6 ניקוז</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>תבנה מערכת איסוף תת קרקעית אשר תנוקז למערכת הניקוז הכללית.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכת הניקוז.</li> <li>2. תעשה הפרדה בין שפכים תעשייתיים וסניטריים.</li> <li>3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</li> <li>4. הועדה המקומית תחא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</li> <li>5. יינקטו אמצעים לטובת חידור מי נגר בשטח התכנית, בהתאם להמלצות יועץ קרקע. לפחות</li> </ol>	 <p>מנהל תחום משרד הסביבה 55</p>

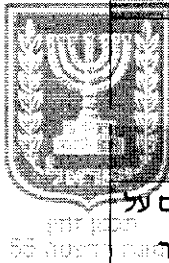
<p><b>ניקוז</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>20% משטח המגרש (או 15% משטח המגרש בתאי שטח ביעוד תעשייה, תעסוקה ומסחר) יהיה שטח חדיר למים. שיפוע מינימלי לקרקע לניקוז - 2%.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>כללי:</p> <p>1. ביצוע מערכות התשתית, כגון: ניקוז, ביוב, חשמל, תאורה, תקשורת כולל מבני תשתיות, מתקנים, ארונות סעף וכיו"ב בדרכים, בשטחים ציבוריים פתוחים ובמגרשים, יהיה ע"פ נספח התכנית, ובהתאם להוראות ולתכנית תאום תשתיות ביתכנית בינוי ופיתוח</p> <p>2. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בכל שטח התכנית, תוך הגבלת העברתם בגבולות מגרשים פרטיים. יותר מעבר תשתית חלוקת גז בתא שטח 701.</p> <p>חשמל ותקשורת:</p> <p>חדרי שנאים יותר ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1. במגרש המסומן בתשריט.</p> <p>2. ביעודים מבני ציבור, תעשייה, ומסחר ותעסוקה כמפורט בפרק 4 במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p> <p>כל קווי ההזנה החדשים של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים במידת הצורך ובאופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא ייתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ותעשייה, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מרחק מהתיל החיצוני/מהכבל/ מהמתקן 3.0 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: מרחק מהתיל החיצוני/מהכבל/ מהמתקן 2.0 מ'.</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה: מרחק מהתיל החיצוני/מהכבל/ מהמתקן 5.0 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד: מרחק מהתיל החיצוני/מהכבל/ מהמתקן 2.0 מ'.</p> <p>5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: מרחק מציר הקו 20.0 מ'.</p> <p>6. כבלי חשמל מחתח נמוך: מרחק מהתיל החיצוני/מהכבל/ מהמתקן 0.5 מ'.</p> <p>7. כבלי חשמל מחתח גבוה: מרחק מהתיל החיצוני/מהכבל/ מהמתקן 3.0 מ'.</p> <p>8. כבלי חשמל מחתח עליון: בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>מים וביוב:</p>	



<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
<p>קו ביוב עירוני מאסף קיים יוחלף בקו חדש שימוקם על פי התואי הכללי המסומן בנספח מים וביוב של תכנית זו.</p> <p>מיקומו המדויק של התואי יקבע בתחום ייעוד שטחים פתוחים, ככל הניתן בתואי הטיילת המסומן בתשריט תוך שמירה על מרחק מינימלי של 10 מ' מגדת הנחל בעת תכנון הקו יקבעו הנחיות לייצוב הטיילת הנופית ותאפשר גישה לרכב תחזוקת תשתית הביוב.</p> <p>סוג ומיקום הנטיעות בקרבת מאסף הביוב יהיה בהתאם לדרישות ההנדסיות להגנה על הקו.</p> <p style="text-align: right;">גז:</p> <p>1. בגבולות המגרשים תותר הקמת נקודת חיבור בפילר וכל מתקן אחר הדרוש לצורך העברת הגז במערכת החלוקה.</p> <p>2. בתא שטח 602-תותר הקמת מתקן וויסות לחץ ומניה ומגוף. השטח הנדרש לתחנה בשצ"פ הוא- 120 מ"ר.</p> <p>בתחום המתקן ובמרחק של 3 מטר סביבו - לא תותר נטיעת עצים.</p> <p>לא תותר נטיעת עצים מעל צינור הגז, 2 מטר מציר הצינור לכל צד.</p>	



<b>6.8</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>טרם ההריסה יסומנו ויגודרו עצים/ קבוצת עצים המיועדים להעתקה כמסומן בנספח עצים בוגרים הנלווה לתכנית.</p>	



<b>6.9</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
<p>גובה הבינוי המרבי הינו 40 מטר מעל פני השטח. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על המבנה, עזרי בניה ומנופים ועגורנים), תהווה סטייה ניכרת מהתכנית, אלא אם יתקבל אישור מנציג שר הביטחון בועדה המחוזית.</p>	

<b>6.10</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק חי' ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	



<b>6.11</b>	<b>דרכים</b>
<b>סימון בתשריט: דרך/מסילה לביטול</b>	
<p>השטח המסומן בתשריט כדרך לביטול מיועד לביטול דרך מאושרת.</p>	

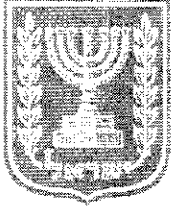
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תשתיות וצרכי ציבור יבוצעו בד בבד עם המגורים	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית תוך 15 שנים מתאריך קבלת תוקף לתכנית.



משרד התכנון והנדסה  
55



משרד התכנון והנדסה  
55



משרד התכנון והנדסה  
55

**8. חתימות**

 תכנית מס' 55 משרד התכנון	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: משרד ממשלתי 500100797	<b>סוג:</b> משרד הבינוי והשיכון	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
 תכנית מס' 55 משרד התכנון	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: משרד ממשלתי 500100797	<b>סוג:</b> משרד הבינוי והשיכון	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>יום</b>
 תכנית מס' 55 משרד התכנון	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
 תכנית מס' 55 משרד התכנון	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מפעל 'שניב' תעשיות נייר בע"מ 12345678	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
 תכנית מס' 55 משרד התכנון	<b>שם:</b> אילנה אלרוד שם ומספר תאגיד: אילנה אלרוד - תכנון ויעוץ אדריכלי 7619307	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>עורך התכנית</b>

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960\*

הגדרות	1. בחוק זה –
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	"מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד);
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	"קרקע עירונית" – קרקע שיעודה לפי חבנית 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 הקלאות או גירול בעלי חיים.
היתר העברת בעלות	2. ואלה סוגי העסקאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יחול עליהן:
	(1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), תשי"ג-1953;
	(2) העברת בעלות במקרקעי ישראל, לפי כללים שייקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לגפקדים הנמצאים בישראל או ליורשיהם הנמצאים בישראל, חמורת מקרקעין שהוקנו לאפורטרופוס לגכסי נפקדים מכוח חוק גכסי נפקדים, תשי"ג-1950;
	(3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התחייבות שנתחייבו בה כדן או חבות שנוצרה כדן לגבי אותם מקרקעין לפני תחילת חוק היסוד;
	(4) העברת בעלות במקרקעי ישראל ונדך חליפין במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל או כפיצוי בעד מקרקעין כאלה שהופקעו על פי חוק, ובלבד שלא תוחלף קרקע חקלאית בקרקע עירונית אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות;
	(5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך לישר גבולות או להשלים גבולות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; היתר ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת;
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	(6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקימת לישראל בשטח מקרקעין העולה על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת;
(תיקון מס' 1) תשס"ט-2006 (תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	(7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמש שנים מתום התקופה הראשונה;
	ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.
הגבלה על הקניית או העברת שד זכויות במקרקעין לזרים (תיקון מס' 3) תשע"א-2011	2.א. (א) בסעיף זה – "זכויות במקרקעין" – זכות בעלות, או זכות שכירות לחקופה 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 ביום 29.7.1960 עמ' 56 (ה"ח תש"ך מס' 413 עמ' 34).

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

ס"ח תשס"ט מס' 2209 מיום 10.8.2009 עמ' 326 (ת"ח הממשלה תשס"ט מס' 436 עמ' 346, 314) – תיקון מס' 2 בסעיף 12 לחוק מנהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), תשס"ט-2009; החילתו בינם 9.9.2009.

ס"ח תשע"א מס' 2291 מיום 5.4.2011 עמ' 754 (ת"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 כעבור יחיד או תאגיד כאמור בפסקאות (1) או (2);

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

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

"מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:

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

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

(3) ישות מדינית שאינה מדינה שקבע שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של 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, בן בחמורה ובין שלא בחמורה, אלא לפי הוראות חוק זה;

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

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

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

(א) טובת הציבור וביטחון;

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

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

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

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

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

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

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

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

- "חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ;  
"מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרחה בחוק לעידוד השקעות הון ;  
(ג) מרינה, בהתאם להתחייבות של מדינת ישראל בהטכס בן-לאומי, לצורך  
ניהול ענייני אותה מדינה בישראל במסגרת ההתחייבות שניתנה.  
(ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין בדרך של  
מכירת מקרקעין מעוקלים, מימוש משכנתה, ביצוע של פסק דין או של מסמך אחר הניתן לביצוע  
כפסק דין, או מכירת נכס בידי לשכת ההוצאה לפועל או דשות 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) הידוע המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט  
בבקשה להצהרה על בטלות עסקה שנעשתה בניגוד להוראות סעיף זה, או בבקשה  
לטער אחרי המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחיקת רישום מפנקסי המקרקעין.  
3. חוק-היסוד לא יפגע בפעולות הכאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.  
4. (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות  
בכל הנוגע לביצועו.  
(ב) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות  
לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לענין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של  
זכויות במקרקעין לזרים, לענין זהות הגורמים שעמם יש להתייעץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3),  
בחתום ליעוד הקרקע ולזהות המבקש, לענין אופן ההתייעצות והמטרדים למתן תגובות  
להתייעצות ולענין המועדים למענה לבקשה.

שמירת מצוות שמיטה

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

(תיקון חסי' 3)  
תשע"א-2011

משה דיין  
שר החקלאות

לוי אשכול  
שר האוצר

דוד בן-גוריון  
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי  
נשיא המדינה

הודעה למטיילים על עריכת ושינויים במסמכי פסיקה, תקיפה ועוד באתר נבו - הקש כאן

# נספח ז'

מספר החלטה : 1551

תאריך : 7/5/18

## העברת זכויות במקרקעין במגזר העירוני - נכסי מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960 החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ב באייר תשע"ח (7 במאי 2018) כלהלן:

### הגדרות

- בנייה נמוכה** - מקרקעין לבנייה למגורים שאינה בנייה רוויה.
- בנייה רוויה** - בנין הרשום כבית משותף או ראוי להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, ואשר יש בו לפחות ארבע יחידות דיור ולפחות שתי קומות, ולפחות יחידה אחת בכל קומה.
- דמי הסכמה** - הסכום שעל החוכר לשלם לרשות מקרקעי ישראל עבור עליית ערך הקרקע בנכס לא מהוון בעת בקשה להעברת זכויות.
- דמי חכירה ראשוניים (דח"ר)** - סכום חד פעמי השווה לחלק מערך הקרקע ששילם החוכר לרשות מקרקעי ישראל או שנזקף לזכותו בעת רכישת זכות החכירה.
- היוון** - תשלום מראש של דמי חכירה שנתיים עבור תקופת החכירה או יתרתה.
- הסכם הרשאה** - הסכם המוגדר כהסכם הרשאה לשימוש זמני בקרקע.
- הסכם פיתוח** - הסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין יזם המייעד קרקע לבנייה למטרת מגורים/ תעסוקה/ מוסדות ציבור, בתנאים שאישרה רשות מקרקעי ישראל. בהתקיים תנאיו של חוזה זה זכאי היזם להתקשר עם רשות מקרקעי ישראל בחוזה חכירה.
- העברת זכויות** - העברתה של זכות במקרקעין או הסבתה בדרך כלשהי לאחר, בתמורה או ללא תמורה.
- חוזה חכירה** - הסכם בין רשות מקרקעי ישראל לבין בעל זכויות במקרקעין המסדיר את תנאי השכרת המקרקעין.
- חוזה חכירה מהוון** - חוזה חכירה אשר תשלומי דמי החכירה, המשולמים על פיו, שולמו מראש לכל יתרת תקופת החוזה.

## מוסד ציבורי

- עמותה רשומה על פי חוק העמותות, או חברה לתועלת הציבור הרשומה בפנקס החברות לתועלת הציבור בהתאם לסעיף 345 לחוק החברות, או הקדש ציבורי כמשמעו בסעיף 26 לחוק הנאמנות הקיימים וכן מוסד שנקבע על ידי ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל כמוסד ציבורי ואושר על ידי יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כמוסד ציבורי, בין בדרך כלל ובין לעניין מסוים - הפועלים למטרה ציבורית ונכסי והכנסות המוסד הציבורי משמשים להשגת המטרה הציבורית בלבד,

## מטרה ציבורית

- מטרה שעניינה דת, תרבות, חנוך, מדע, בריאות, אמנות, רווחה, התיישבות, עלייה, ספורט, מחקר וכן מטרה שהוגדרה על ידי ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל כמטרה ציבורית ואושרה על ידי יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל כמטרה ציבורית.

## נכס ציבורי

- נכס אשר הוקצה למטרה ציבורית והחווה כולל את התנאים הבאים:

1) נכסים אשר הוקצו עד ליום 16.5.1965 הכוללים אחד מן התבחינים המפורטים להלן:

- שולמו דמי חכירה מופחתים. לעניין זה, דמי חכירה מופחתים הם דמי חכירה בשיעור קטן או שווה ל - 2% מערכו המלא של המגרש כקבוע בחוזה החכירה.

- העסקה בוצעה על בסיס שומת קרקע בייעוד ציבורי. מקום בו השומה הייתה בייעוד סחיר וערכו של המגרש כקבוע בחוזה החכירה שווה או קטן מ - 60% מהשומה, תחשב שומה זו כשומה לייעוד ציבורי.

2) נכסים אשר הוקצו מיום 17.5.1965 ואילך, הכוללים שניים מהתבחינים המפורטים להלן:

- שולמו דמי חכירה מופחתים. לעניין זה, דמי חכירה מופחתים הם דמי חכירה בשיעור קטן מ - 4% מערכו המלא של המגרש כקבוע בחוזה החכירה.

- העסקה בוצעה על בסיס שומת קרקע בייעוד ציבורי. מקום בו השומה הייתה בייעוד סחיר וערכו של המגרש כקבוע בחוזה החכירה שווה או קטן מ- 60% מהשומה, תחשב שומה זו כשומה לייעוד ציבורי.

- הנכס הוקצה בפטור ממכרז.

- סיום בניית שלד וגג בהתאם לתצהיר מהנדס או אדריכל.

## סיום בניה

**עליית ערך הקרקע** - ההפרש בין ערך הקרקע למועד העברת הזכויות לבין ערך הקרקע במועד רכישת הזכויות.

**תעסוקה** - תעשייה, מלאכה, תעשייה עתירת ידע, אחסנה משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות ותחנות דלק למעט חקלאות ו/או גידולי בעלי חיים.

## 1. כללי

1.1 בעל זכויות במקרקעין המבקש להעביר זכויותיו לאחר, חייב לקבל לכך את הסכמת רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") בכתב.

הסכמת הרשות, אם תינתן, תתבצע רק לאחר השלמת כל הפעולות הנדרשות על פי החלטה זו, ולאחר תשלום דמי הסכמה - אם הנכס אינו מהוון, ותשלום חובות דח"ש - אם קיימים ובכפוף להמצאת אישורים על תשלומי מס הנדרשים על פי כל דין.

1.2 כאשר מקבל הזכויות הוא זר כהגדרתו בסעיף 2א לחוק מקרקעי ישראל, התש"ך - 1960 העברת הזכויות תתבצע בכפוף להוראות חוק זה.

1.3 הרשות לא תאשר העברת זכויות במקרים בהם הופרו תנאי הסכם הפיתוח או הופרו תנאי חוזה החכירה, אלא אם כן תוקנו ההפרות או הוסדרו בהסכמת הרשות ובהתאם לתנאים שקבעה.

1.4 הייתה ההקצאה לזים על פי המלצת משרד ממשלתי (בין בדרך של מכרז ובין שלא במכרז), טעונה העברת הזכויות המצאת אישור בכתב של המשרד הממליץ.

1.5 הרשות לא תאשר העברת זכויות בהקצאות שנעשו על פי הסכם הרשאה.

## 2. העברת זכויות במגורים

### 2.1 כללי

בנכסי מגורים - חוכר ששילם דמי חכירה שנתיים (להלן: דח"ש), בשיעור 1% מערך הקרקע במהלך השנים 2008 - 2014 ואין לו חובות דח"ש קודמים יהיה זכאי לחוזה חכירה מהוון ליתרת תקופת החכירה הראשונה ולתקופת חכירה נוספת.

### 2.2 העברת זכויות בבנייה נמוכה

2.2.1 העברת זכויות בהקצאות קרקע למטרת בנייה נמוכה שהוקצתה בפטור ממכרז או בהרשמה והגרלה או במכרז לבעלי מאפיינים מיוחדים

2.2.1.1 לעניין סעיף זה "הנחה" - תשלום דמי חכירה מופחתים (לרבות פטור מתשלום דמי חכירה) בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1537 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

2.2.1.2 הנהלת הרשות רשאית לקבוע מקרים אחרים בהם ניתנת הנחה אשר תיכלל בהגדרה זו. ככל שעשתה כן יפורסם העניין טרם ביצוע העסקה.

2.2.1.3. הרשות תאפשר העברת זכויות ללא הגבלה וללא שתגבה תמורה נוספת, בחלוף 5 שנים ממועד סיום הבניה.

2.2.1.4. הרשות תאפשר העברת זכויות ממועד החתימה על הסכם פיתוח/חכירה ובטרם חלפו 5 שנים מסיום בנייה במקרים ובתנאים שלהלן:

2.2.1.4.1. במקרים חריגים: מוות, מצב בריאותי קשה, גירושין על פי פסי"ד ומימוש משכנתה ניתן יהיה להגיש בקשה להעברת זכויות ללא תשלום נוסף כמפורט בסעיפים 2.2.1.4.3 ו- 2.2.1.4.4 טרם המועד שנקבע לעיל בכפוף לכללים שיקבעו על ידי הנהלת הרשות.

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

2.2.1.4.3. במקרים שהקרקע הוקצתה ללא הנחה:

הרשות תאפשר להעביר זכויות בתשלום נוסף כמפורט להלן:

בעת העברת זכויות שתבוצע ממועד החתימה על הסכם פיתוח/חכירה עד תום שנה ממועד סיום הבניה, ישלם החוכר תוספת של 20% מהתמורה צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ, ובתקופה שלאחר מכן ועד תום 5 שנים ממועד סיום הבניה יפחת שיעור התשלום כל שנה ב- 4% מהתמורה, בהתאמה.

2.2.1.4.4. במקרים שהקרקע הוקצתה בהנחה:

הרשות תאפשר להעביר זכויות בתשלום נוסף כמפורט להלן: בעת העברת זכויות שתבוצע ממועד החתימה על הסכם פיתוח/חכירה עד תום שנה ממועד סיום הבניה, ישלם החוכר תשלום בגובה מלוא ההנחה צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ. בתקופה שלאחר מכן ועד תום 5 שנים ממועד סיום הבניה יפחת שיעור התשלום כל שנה ב- 20% נוספים מגובה ההנחה, בהתאמה.

2.2.1.4.5. במקרים המפורטים בסעיפים 2.2.1.4.3 ו- 2.2.1.4.4 לעיל, החיוב ייערך עבור שנה מלאה גם כאשר מדובר בחודשים בודדים מתוך שנה.

2.2.1.4.6. בוצעה העברת זכויות כאמור בסעיפים 2.2.1.4.3 ו- 2.2.1.4.4 ונגבה תשלום בגינה, ככל ותוגש בקשה להעברת זכויות נוספת במהלך התקופה בת 5 שנים ממועד סיום הבניה, לא יגבה כל תשלום נוסף.

2.2.1.4.7. העברת זכויות בהסכם פיתוח, למי שלא שילם בגין מלוא זכויות הבנייה על פי התוכנית שהייתה תקפה במועד ההקצאה, מותנית בתשלום דמי חכירה מהוונים, בגין הפרש בין מלוא זכויות הבנייה

על פי התוכנית שהייתה בתוקף בעת ההקצאה, לבין הזכויות אותן רכש היזם בפועל, על פי שומה פרטנית ועדכנית למועד הבקשה. תנאי זה לא יחול על העברת זכויות לבן/בת זוגו או לאחיו/אחותו של היזם, אשר קיבלו זכויות אלו מכח היות אבי היזם בעל זכות למגרש בהרחבה על פי החלטת מועצה מספר 737.

2.2.1.5. כללי סעיף 2.2.1 יחולו על עסקאות בפטור ממכרז שהוגשו בגינן בקשות להעברת זכויות החל מיום 20.11.2016 (כניסה לתוקף של החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1494) או על עסקאות שהוקצו בהרשמה והגרלה או במכרז לבעלי מאפיינים מיוחדים, שהמועד האחרון להגשת הצעות היה החל מיום 20.11.2016.

על אף האמור, החלטה זו תחול גם על עסקאות לפני התקופות הנזכרות במקרים בהם בעל הזכויות חפץ לעשות כן.

2.2.2. העברת זכויות בהקצאות קרקע למטרת בנייה נמוכה שהוקצתה במכרז (למעט הרשמה והגרלה ומכרז לבעלי מאפיינים מיוחדים)

העברת הזכויות תתבצע בהתאם לתנאי המכרז והחוזה.

2.3. העברת זכויות בבנייה רוויה

2.3.1. העברת זכויות בקרקע שהוקצתה במכרז פומבי

העברת הזכויות תתבצע בהתאם לתנאי המכרז והחוזה.

2.3.2. מכרז – מחיר למשתכן/מטרה/דיור להשכרה

2.3.2.1. קבלנים

העברת זכויות של זוכה במכרזים משותפים מותנית בהמצאת אישור הגורם השותף למכרז.

2.3.2.2. משתכנים

לא תותר העברת זכויות של משתכן בפרויקט מחיר למשתכן/מטרה במשך 5 שנים מיום קבלת טופס ארבע או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה לפי המוקדם מבניהם. בתקופת ההגבלה הנ"ל תותר העברת זכויות בכפוף לאישור משרד הבינוי והשיכון בהתאם להחלטת מועצה מספר 1538 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

2.3.3. העברת זכויות בקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז

2.3.3.1. בהסכם פיתוח

2.3.3.1.1. העברת הזכויות תתבצע בהתאם לתנאי ההקצאה והחוזה.

2.3.3.1.2. הרשות תאשר העברת זכויות חלקית או מלאה בתקופת הסכם פיתוח, ובלבד שמקבל הזכויות יעמוד בכל התנאים והדרישות

שנקבעו בהסכם הפיתוח אשר נחתם עם היזם שהינו מעביר הזכויות.

2.3.3.1.3 הרשות לא תאשר העברת זכויות בנסיבות שלהלן:

2.3.3.1.3.1 הקרקע הוקצתה ליזם בשל תכונה אישית או בשל נסיבות המאפיינות אותו בלבד, אלא אם מקבל הזכויות משתייך לאותן קטגוריות או הינו בעל אותם אפיונים מכוחם רכש היזם זכויותיו במגרש.

2.3.3.1.3.2 הסכם הפיתוח שנחתם עם היזם כולל תנאים מיוחדים, המונעים העברת הזכויות.

2.3.3.2 בהסכם חכירה

העברת הזכויות תתבצע בהתאם לתנאי ההקצאה והחוזת.

### 3. העברת זכויות בתעסוקה - בהסכם פיתוח ובחוזת חכירה

3.1 בהסכם פיתוח הרשות לא תאשר העברת זכויות בנסיבות שלהלן:

3.1.1 הקרקע הוקצתה בפטור ממכרז על בסיס המלצה של משרד הכלכלה או משרד התיירות.

3.1.2 הקרקע הוקצתה בפטור ממכרז ליזם בשל תכונה אישית או בשל נסיבות המאפיינות אותו בלבד אלא אם מקבל הזכויות משתייך לאותן קטגוריות או הינו בעל אותם אפיונים מכוחם רכש היזם זכויותיו במגרש.

3.1.3 הסכם הפיתוח שנחתם עם היזם כולל תנאים מיוחדים, המונעים העברת הזכויות.

3.2 בחוזת חכירה - אם עברו 7 שנים מיום החתימה על החוזת ובתנאי שמומשה מטרת החכירה - ניתן להעביר את הזכויות ללא האישורים האמורים בסעיפים 1.4 ו- 3.1 לעיל.

3.3 בהקצאה לתחנת דלק לנכה, בהתאם להמלצת אגף השיקום במשרד הביטחון, לא תותר העברת זכויות אם בירושה על פי דין, או על פי צו קיום צוואה, או בכל דרך אחרת.

### 4. העברת זכויות בנכסים ציבוריים

4.1 לא תתאפשר העברת זכויות בקרקעות לצורכי ציבור, אשר הוקצו לרשויות מקומיות מכוח תכנית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בנכסים שהוקצו לתאגידים ממשלתיים ובנכסים שהוקצו למטרה ציבורית בדח"ש סמלי.

4.2 בנכס ציבורי, שלא נכלל בסעיף 4.1 ושהוחכר למטרה ציבורית - אם הקרקע אותה מבקש החוכר להעביר לצד שלישי מיועדת על פי תוכנית תקפה לצורכי ציבור על פי הקבוע בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, סעיפים 188(ב) ו- 190(א)(1), ייפנה החוכר לרשות המקומית בהודעה לפיה ניתנת לה זכות סירוב ראשונה המאפשרת לרשות המקומית לרכוש את זכויותיו בנכס, וזאת בתוך 90 יום מיום שליחת ההודעה.

4.3 המחיר אותו תידרש הרשות המקומית לשלם לבעל הזכויות בגין רכישת הזכויות יקבע בהתאם לייעוד הציבורי לשמו הוקצה הנכס הציבורי לחוכר המקורי, ובתוספת ערך המחוברים. בכל



מקרה לא תעלה התמורה עבור הנכס הציבורי על שוויו כפי שיוערך על ידי שמאי מקרקעין מטעם הרשות. העברת הזכויות לא תעשה בדמי חכירה סמליים.

4.4. אם רשות המקומית, לא תענה תוך 90 יום כאמור, החוכר יהיה רשאי להעביר את זכויותיו בנכס הציבורי לצד שלישי, העונה על הגדרת מוסד ציבורי, אשר יתחייב להמשיך ולממש את המטרה הציבורית לשמה הוקצה הנכס הציבורי לחוכר בחוזה החכירה.

4.5. תותר העברת זכויות לצד שלישי, שאינו מוסד ציבורי רק במקרה של העברת זכויות בד בבד עם עסקת שינוי ייעוד העומדת בכללי החלטת המועצה ביחס לשינוי ייעוד במוסדות ציבור.

4.6. בגין העברת הזכויות, הרשות תיגבה מהחוכר דמי הסכמה על בסיס ערכי הקרקע בייעודם הציבורי ובהתאם למטרת חוזה החכירה.

4.7. העברת זכויות של נכס בייעוד ציבורי לרשות המקומית בהתאם למטרת ההקצאה, תהיה פטורה מתשלום דמי הסכמה.

4.8. הוראות סעיף זה יחולו גם על צד שלישי שרכש זכויות בנכס.

#### 5. חישוב דמי הסכמה במגורים, תעסוקה ובמוסדות ציבור

5.1. העברת זכויות בהסכם פיתוח או בחוזה חכירה בנכסים מהוונים פטורה מתשלום דמי הסכמה.

5.2. בנכס לא מהוון, ייערכו שני חישובים אחד לדמי הסכמה והשני לדמי היוון. לחוכר תינתן אפשרות לבחור את המסלול המועדף. מקבל הזכויות יוכל להשלים להוון בתוך 90 ימים מהמועד האחרון שנקבע לתשלום דמי ההסכמה.

5.3. גובה דמי ההסכמה יתבסס על הערכת שווי הקרקע על ידי שמאי מקרקעין מטעם הרשות.

5.4. הנחת אזורי עדיפות לאומית לא תחול על תשלום דמי ההסכמה.

5.5. אם נקבע בחוזה החכירה שיעור דמי הסכמה אחר, יהיו דמי ההסכמה כפי שנקבע בחוזה החכירה.

5.6. חוכר המעביר זכות חכירה חייב בתשלום דמי הסכמה בשיעור של שליש מהפרש עליית ערך הקרקע (אלא אם כתוב אחרת בחוזה החכירה) בין ערך הקרקע ליום רכישת הזכויות, כשהוא משוערך בהצמדה למדד המחירים לצרכן ליום חישוב דמי ההסכמה, לבין ערך הקרקע במועד חישוב דמי ההסכמה הנוכחיים.

5.7. אם שילם החוכר או שהוכרו לו דמי חכירה ראשוניים, החיוב בדמי הסכמה יחול רק על היתרה הבלתי משולמת, כלומר על ערך הקרקע שלא שולם עבורו או לא הוכרו בגינו דמי חכירה ראשוניים.

5.8. דמי ההסכמה יחושבו למועד עריכת החשבון.

5.9. מועד התשלום בפועל ייראה כמועד רכישת הזכויות של מקבל ההעברה.

5.10. בנכס לא מהוון, לחוכר תינתן אפשרות לשלם דמי הסכמה ולהישאר בחוזה שאינו מהוון. אם החוכר ו/או מקבל ההעברה לא יהוונו את זכות החכירה, דמי החכירה השנתיים יעודכנו - בהתאם לתנאי החוזה. אם לא נקבע בחוזה, יחושב בהתאם למפורט להלן: מגורים: 1%;

ציבורי: 2% מהיתרה הבלתי משולמת; תעסוקה: 5% מהיתרה הבלתי משולמת.  
דמי החכירה החדשים יגבו החל משנת הכספים הבאה (מ-1 באפריל).

5.11. על מנת לקבל פטור מתשלום דמי הסכמה בעת ביצוע העברת זכויות, בין אם באמצעות היוון הזכויות בנכס ובין אם באמצעות עריכת עסקת שינוי ייעוד וניצול, על מעבירי הזכויות להגיש הבקשה להעברת זכויות עד 120 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר בין המעביר למקבל. בקשות להעברת זכויות שיוגשו לאחר 120 ימים מחתימת הסכם המכר תאושרנה בכפוף לתשלום דמי הסכמה בלבד, למועד עריכת הבקשה על ידי הרשות, מבלי שתינתן למבקשים אפשרות לתשלום דמי היוון במקום דמי הסכמה, או פטור מדמי הסכמה בעת עריכת עסקת שינוי ייעוד וניצול.

5.12. העברת זכויות ליורש על פי דין או על פי צו קיום צוואה, ככל שאינה אסורה על פי החוזה או על פי נוהלי הרשות, לא תחשב לעניין חיוב בדמי הסכמה כהעברת זכות חכירה.

5.13. העברת זכות חכירה לקרוב לא תיחשב, לעניין חיוב בדמי הסכמה, כהעברת זכות חכירה; לעניין זה, "קרוב" - בן זוג לרבות ידוע בציבור כבן זוג או, גרוש/ה במסגרת הסכם גירושין, אח, אחות, הורה, הורי הורה, צאצא וצאצא בן הזוג, מאמץ ומאומץ ובן זוגו של כל אחד מאלה.

6. החלטה זו מבטלת את החלטות מועצה מספר 173, 203, 318, 695, 953, 1081, 1487, 1503.

7. החלטה זו מעדכנת את החלטות מועצה מספר 534, 827, 1090.

**פטורים והנחות במגורים**

1. לא יידרש תשלום במקרים בהם נקבע פטור מתשלום דמי הסכמה על פי רשימת הפטורים להלן ובכפוף לתנאי חוזה החכירה.
2. יינתן פטור על פי סעיף זיכוי אחד בלבד, כך שהחוכר לא יהיה רשאי לצבור הנחות בגין אחוזי נכות או אחוזי הנחה עקב זכאויות שונות.
3. יינתן פטור לחוכר שהיה בעל אותה זכות חכירה במשך 4 שנים לפחות. סעיף זה לא יחול אם זכאותו של החוכר נוצרה במהלך תקופת החכירה.
4. פטור המגיע לאחד מבני הזוג יינתן גם לגבי חלקו של בן הזוג השני באותה זכות חכירה. "בן זוג" - לרבות ידועה/בציבור.
5. לא יינתן פטור או הנחה מעבר לסכום קבוע בסך 80,000 שקלים חדשים לא כולל מע"מ.

פטור או שיעור הנחה	מסמכים שיש למסור	סיבת הזכאות
פטור	הסכמי מכר	1. חוכר המחליף דירתו בדירה אחרת באותו בניין
פטור	אישור משרד הביטחון על הענקת העיטור	2. בעל עיטור גבורה
פטור	אישור של קצין תגמולים או ועדת ערר הפועלים לפי סעיפים 4 ו- 5 לחוק משפחות חיילים שנספו במערכה (תגמולים ושיקום), התשי"א-1950, או אישור של הרשות המאשרת או ועדת ערר הפועלים לפי סעיפים 10 ו- 11 לחוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה התשי"ל-1970 לפי העניין.	3. בני משפחה של חייל שנספה בפעולות איבה או בפעולות ביטחון. "בן משפחה" הכוונה לבן זוג, הורה, או ילד שגילו אינו עולה על 18 שנים.
הנחה - מוגבלת עד לסכום קבוע בסך 80,000 ש"ח לא כולל מע"מ.	אישור על דרגת הנכות שקבעה ועדה רפואית או ועדה רפואית לפי סעיפים 10 ו- 12 (א) לחוק האמור.	4. נכה כמשמעותו על פי חוק הנכים (תגמולים ושיקום) (נוסח משולב) התשי"ט 1959, שדרגת נכותו לצמיתות ביום העברת הזכויות היא 50% ובלבד שהנכות לגבי כל פגימה תילקח בחשבון רק פעם אחת.
הנחה - מוגבלת עד לסכום קבוע בסך 80,000 ש"ח לא כולל מע"מ.	אישור על דרגת הנכות שקבעה ועדה רפואית או ועדה רפואית לערעורים לפי תקנות הביטוח לאומי, 1956.	5. נכה שדרגת נכותו לצמיתות ביום העברת הזכויות היא 80% ובלבד שהנכות לכל פגימה תילקח בחשבון רק פעם אחת: לעניין זה "נכה" כמשמעותו באחד החוקים שלהלן: א. חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), התשכ"ח-1968.
	אישור על דרגת הנכות שקבעה ועדה רפואית לפי תקנות נכי המלחמה בנאצים, 1954, או ועדה רפואית עליונה לפי תקנות נכי מלחמה בנאצים, 1957.	ב. חוק נכי המלחמה בנאצים, התשי"ד-1954.
	אישור על דרגת נכות שקבעה ועדה רפואית	ג. חוק נכי רדיפות הנאצים,

סיבת הזכאות	מסמכים שיש למסור	פטור או שיעור הנחה
התשי"ז-1957.	לערעורים לפי סעיף 8 לתוספת החמישית לחוק הביטוח הלאומי, 1953, או ועדה רפואית עליונה לפי תקנות נכי המלחמה בנאצים, 1957.	
ד חוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, התש"ל-1970.	אישור על דרגת נכות שקבעה ועדה רפואית לפי סעיף 5 לחוק האמור ולפי סעיף 61 לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב] התשכ"ח-1968, ועדה רפואית לעררים שנתמנתה לעניין סעיף 64 לאותו חוק.	
ה. החוק וההסכם בדבר מתן תגמולים לאסירי ציון ולבני משפחותיהם, התשנ"ב-1992, והרוגי מלכות.	אישור על דרגת נכות שקבעה ועדה רפואית או ועדה רפואית לעררים לפי סעיפים 6 ו-7 לחוק התגמולים לאסירי ציון ולבני משפחותיהם, התשנ"ב-1992.	
6. נכה בנכות כללית שדרגת נכותו הרפואית לצמיתות ביום העברת הזכויות היא 80% לפחות, שאינו זכאי לפטור לפי סעיף 4 לעיל והמקבל קצבת נכות כללית מהמוסד לביטוח לאומי.	אישור על דרגת נכות רפואית לצמיתות של 80% לפחות ביום העברת הזכויות, שקבעה הוועדה הרפואית שנתמנתה לפי תקנות מס הכנסה (קביעת אחוזי נכות), התש"מ-1979, או אישור המוסד לביטוח לאומי שלחוכר נקבעה נכות רפואית לצמיתות של 80% לפחות המזכה אותו לקצבה חודשית לפי פרק ו' - 2 של חוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), 1968, או אישור מאת משרד הבריאות על מוגבלות בניידות של 80% לפחות, ביום העברת הזכויות. אישור מביטוח לאומי על קבלת הקצבה.	הנחה - מוגבלת עד לסכום קבוע בסך 80,000 ש"ח לא כולל מע"מ.
7. חוכר שהוא עיוור.	תעודת עיוור מאת משרד העבודה והרווחה	הנחה - מוגבלת עד לסכום קבוע בסך 80,000 ש"ח לא כולל מע"מ.
8. חוכר המעביר ללא תמורה זכות חכירה למוסד ציבורי, למדינה לרשות מקומית, לקרן היסוד, לקק"ל או לאוניברסיטה.	חוזה להעברת זכות החכירה ללא תמורה בין החוכר לאחד הנעברים, חתום ומבויל כחוק.	פטור
9. במגרשי מגורים בלבד - חוכר שגילו 65 שנים לפחות וחוכרת יחידה שגילה 60 שנים לפחות, המקבלים מהמוסד לביטוח לאומי תשלומים על פי חוק הבטחת הכנסה, התשמ"א - 1980.	אישור מהמוסד לביטוח לאומי לזכאותו של החוכר לקבלת התשלומים האמורים ב-3 החודשים האחרונים שקדמו לחודש שבו הוגשה לרשות הבקשה למתן הפטור.	הנחה - מוגבלת עד לסכום קבוע בסך 80,000 ש"ח לא כולל מע"מ.
10. פירוק תאגיד מקרקעין: חוכר שהוא "איגוד מקרקעין" כמשמעותו בחוק מס שבח מקרקעין תשכ"ב-1963, המבקש להעביר את כל זכויות החכירה שלו במקרקעין משמו של האיגוד לשמות כל בעלי הזכויות בו, בהתאם לזכויותיהם יהיה פטור מתשלום דמי הסכמה בגין העברה זו.	הפטור יינתן בתנאי: א. האיגוד עמד בתנאי חוזה החכירה. ב. קודם להעברת זכויות החכירה משמו של האיגוד לשמות בעלי הזכויות שבו, ימציא האיגוד לרשות מכתב משלטונות מס שבח מקרקעין, שבו יצינו הפרטים הבאים: (1) כי לפי הוראות מס שבח מקרקעין (הוראות מעבר) - תשל"ו 1976 (להלן - החוק הנ"ל) ניתן לאיגוד פטור ממס שבח מקרקעין ומתוספת מס בשל ההעברה הנדונה. (2) פרטי זהותם של בעלי הזכויות באיגוד ביום העברתן (להלן - "בעלי הזכויות"). (3) פירוט הזכויות במקרקעין שיירשמו לפי החוק	פטור

פטור או שיעור הנחה	מסמכים שיש למסור	סיבת הזכאות
	הנ"ל על שם כל אחד מבעלי הזכויות. 4) יום הרכישה ושווי הרכישה של הזכויות שיירשמו על פי החוק הנ"ל על שם בעלי הזכויות.	

# 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:

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

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

**ישוּבי 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"ד – 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. בישוּבֵי קו העימות לא יחול מחיר תקרה לפי סעיף זה.

1.4. על אף האמור בסעיף 1.3 לעיל, בישוּבֵי 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. ישובים עירוניים:

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

1.7.1.2. קבוצה א2 על פי החלטה 1527 תסווג כאזור 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 תסווג 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 מפעל.  
**לפי חוק עידוד השקעות הון**
- איזור עדיפות לאומית ב' -** 51% מערך הקרקע בעת הרחבת מפעל קיים,  
תשלום דמי חכירה מהוונים מלאים בעת הקמת  
מפעל.  
**לפי חוק עידוד השקעות הון**

- 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 6 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 באזורי 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 יישובים עם סמל יישוב, 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 יישובים בהתאם להחלטה זו. יובהר כי הקריטריונים האמורים בהחלטת הממשלה מספר 1527 מיום 19.6.16 ובהחלטה זו, הם הקובעים ורשימות היישובים 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.

## נספח ח'

מספר החלטה : 1502  
תאריך : 16/1/17

### 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

מכתב ת' - מלחמה

לכבוד רשות מקרקעי ישראל

מרחב \_\_\_\_\_

### תצהיר

אני הח"מ מר/גבי \_\_\_\_\_ בעל ת.ז. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם כן אחיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. הנני עושה תצהירי זה בהתאם לתנאי המכרז, ולצורך קבלת הנחה למגרש נשוא מכרז \_\_\_\_\_ ביישוב \_\_\_\_\_.
2. הנני חייל מילואים פעיל בהתאם להגדרה שבהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1502 (להלן: "חייל מילואים פעיל").
3. ידוע לי חייל מילואים פעיל יכול לקבל את ההנחה של חייל מילואים פעיל פעם אחת בלבד ועבור יחידת דיור אחת בלבד.
4. לא קיבלתי בעבר הנחה בקרקע מתוקף היותי חייל מילואים פעיל.
5. באם אקבל הנחה בקרקע מתוקף היותי חייל מילואים פעיל במכרז אחר שאגיש או שהגשתי הצעה אליו או במסגרת הרשמה והגרלה או במסגרת פטור ממכרז הנני מתחייב להודיע על כך לרשות מקרקעי ישראל באופן מיידי.
6. זהו שמי, וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת הוא.

חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

אישור עו"ד

אני הח"מ עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר/ת בזאת כי ביזם \_\_\_\_\_ הופיע/ה בפני מר/גבי \_\_\_\_\_ בעל ת.ז. \_\_\_\_\_ ולאחר שזוהיתני אות/ה באמצעות ת.ז. ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהי/תהיית צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני נכונות הצהרתו/ה הנזיל וחתם עליה בפני.

חתימת וחותמת העו"ד: \_\_\_\_\_



## נספח - תצהיר בדבר היעדר

### זכויות בקרקע המיועדת למגורים

#### תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

חריני 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, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/גאמנות 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 להינשא 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 המצחיר \_\_\_\_\_

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

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

אישור:

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

שם מלא של עורך תדין      מסי רישיון      תאריך      חתימת וחתימת

\_\_\_\_\_

**נוסח אישור תושבות  
של הרשות המקומית**

שם הרשות המקומית \_\_\_\_\_

**נספח י**

יודפס ע"ג נייר עם לוגו של הרשות

**הנדון: אישור תושבות**

הגדרת "בן מקום/ בן יישוב" (בהתאם להחלטת מועצת מקרעי ישראל מס' 1543 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה):  
**בן מקום:** מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז או מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז הינו בתחום שיפוטה של הרשות המקומית שבו ייבנה הפרויקט ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או משרד הפנים.  
**בן יישוב:** מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז או מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז הינו בתחום היישוב שבו ייבנה הפרויקט ובלבד שהמציא את אישור המועצה האזורית או משרד הפנים.

**להלן הפרטים שעל הרשות המקומית למלא**

הריני לאשר בזאת כי מר/גב':

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ ת.ז. מס': \_\_\_\_\_  
תאריך לידה: \_\_\_\_\_ (על פי הרשום בתעודת זהות).  
סמ"י: \_\_\_\_\_

בן יישוב- 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.

בן מקום - 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 הקבוע לעניין 3 שנים: \_\_\_\_\_  
המועד הקבוע לעניין 10 שנים: \_\_\_\_\_

הנ"ל מתגורר ביישוב/ ברשות המקומית (מחקי/ את המיוותר) מתאריך: \_\_\_\_\_ ועד תאריך הוצאת אישור זה.  
במידה ומקום המגורים בתחום שיפוטה של הרשות המקומית/ היישוב שבו יבנה הפרויקט הינו ב- 3 שנים בהתאמה מתוך 10 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז, יש לציין את התאריכים הרלוונטיים למגורים (ממתי ועדי מת).

תחילת מגורים מיום \_\_\_\_\_ ועד יום \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_ ועד יום \_\_\_\_\_

**החתימה על אישור זה תהיה של ראש הרשות המקומית, או הגזבר או המזכיר או מי מטעמם**

שם מלא של נותן האישור: \_\_\_\_\_ תפקיד נותן האישור: \_\_\_\_\_  
תאריך הוצאת האישור: \_\_\_\_\_ חתימת מוציא האישור: \_\_\_\_\_

חותמת הרשות המקומית: \_\_\_\_\_

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



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

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 תצהירינו אמת.

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

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

**אישור ע"ד**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, ע"ד מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני, החתומים מעלה וזיהו עצמם בפני על פי תעודת זהות, ולאחר שהבחרתי להם את תוכן הכתוב בתצהיר זה ואף הזתרתיים כי עליהם לחצות אמת, וכי יחיו צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשו כן, אישרו את נכונות תהצורה הנ"ל וחתמו עליה בפני.

\_\_\_\_\_ ע"ד



משרד הבינוי והשיכון

אגף איכלוס

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

תאריך:

18050501023

סימולין:

לכבוד

מנהל מקרקעי ישראל

לידי

הנדון:

שם ת. זכות ישוב

הנייל יחיד שנרשם לתכנית הסיוע וקיבל זחייה מכיוון שגילו כגוף מ- 30 .

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

בכבוד רב,

ממונה מחוזי לאכלוס,

העתק

נספח מס' יג'

**תצהיר**

אב/ו הח"מ

ת.ז. \_\_\_\_\_

(ביחד ולחוד)

ת.ז. \_\_\_\_\_

לאחר שהצהרתי/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 הרשמה למכרז בש/ הזמנה לקבלת הצעות לחכירת 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" ביישובים בהם הפיתוח נעשה ו/או סובסד על ידי משרד הבינוי, במסגרת של מכרז או במסגרת הרשמה והגרלה או בפטור ממכרז.
3. הריני/נו מצהיר/ה/ים בזאת, לא קיבלתי/נו במועד שלאחר תאריך פרסום המכרז, מגרש בשכונת בנה ביתך ביישובים 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 ליישובים 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 לכל 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/ה/הם להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה/היו צפוי/ה/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה/יעשו כן, חתם/מה/ו על תצהיר זה בפני.

חתימת מאשר התצהיר

# נספח יד'

עיריית אופקים OFAQIM MUNICIPALITY



לשכת ראש העיר

תאריך: 7/11/7

לכבוד  
מנהל מרחב עסקי דרום  
רשות מקרקעי ישראל

א.ג.ג.,

הנדון: אופקים, חורשת נח - תכנית תמ"ל/1027 על שינוייה (להלן: "המרויקט") -  
אישור קיזוז אגרות והיטלים.

ותואיל ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") תממן את עבודות הפיתוח, אשר באחריות הרשות המקומית (למעט עבודות המים והביוב), בפרויקט שבנדון ובכפוף לאמור בהסכם שנחתם בין רמ"י לבין הרשות המקומית;

ותואיל ועבודות המים והביוב יבוצעו על ידי ובאחריות תאגיד המים והביוב מי שבע בע"מ (להלן: "תאגיד");

ותואיל ומי שיזכה במגרשים/ים במסגרת מכרז רמ"י לשיווק מקרקעין בפרויקט (להלן: "המגרשים" ו/או "המשתכנים"), יחויב לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח אותם מימנה ו/או תממן רמ"י (להלן: "הוצאות הפיתוח");

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

היטל	קיזוז בגין שטח הקרקע	קיזוז בגין שטח המבונה
היטל סלילת כבישים	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל
היטל סלילת מדרכות	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל
היטל תיעול וניקוז	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בהיטל



לשכת ראש העיר

קיזוז מלא (100%) - אין תבות בהיטל	קיזוז מלא (100%) - אין תבות בהיטל	היטל פיתוח גינות ציבוריות (ש.צ.פ.)
--------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------

האישור האמור לעיל יחול על שטח הקרקע ועל מלוא זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התכנית שבנדון.  
בגין זכויות שיתוספו לרבות בנסגרת הקלה או שינוי תכנית ייגבה היטל מלא ללא קיזוז או חוצאות פיתוח כחתאם לקביעת רמ"י.

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

בכבוד רב,

**יאיר דהן**  
גזבר  
עיריית אופקים  
גזבר העירייה

  
ראש העירייה

**אישור חתימות**

אני הח"מ רינת משה סמולניץ ע"ד ע"ד, הותץ המשפטי של העירייה, מאשר בזה כדלקמן:

מ.ר. 44308  
יחמת משפטיים  
עיריית אופקים

כי ח"ה המפורטים לעיל, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדן בשם העירייה על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות חדין לצורך התחייבות העירייה על פי מסמך זה חתקבלו כדן.

תאריך 12.11.11 חתימת עו"ד רינת משה סמולניץ ע"ד  
מ.ר. 44308  
יחמת משפטיים  
עיריית אופקים



## 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;

והואיל 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.

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

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

יד. **"מדד בסיסי"** - המדד הנקוב בתנאים המיוחדים.

טו. **"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.

טז. **"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, כנוצר במפורש בחוזה זה. (כאמור בנספח א').

4.5. להסרת כל ספק וכל עוד לא צורף לחוזה זה ונחתם נספח ג' אזי מובהר ומוסכם בזה כי בכפוף לאמור בסעיף 4.4 לעיל, לא יכללו עבודות הפיתוח כל עבודות שהן בתוך תחומי המגרש ו/או בגבולותיו. כן לא יכללו עבודות הפיתוח בניית קירות תומכים ו/או גדרות בגבול המגרש, בינו לבין מגרשים ו/או כבישים ו/או מעברים סמוכים, וכן לא יכללו עבודות חשמל טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) או עבודות חיבור של המבנה לרשתות החשמל, המים, הביוב, הטלפון והטל"כ. עבודות החיבור של המגרש ו/או המבנה לתשתיות האמורות יבוצעו על ידי היזם ובאחריותו של היזם, תוך שהוא מתקשר ישירות עם כל הרשויות והגופים, הנוגעים בדבר ונושא בכל תשלום, שיידרש על ידן בגין החיבור לרשויות ועבור מונים.

4.6. היזם מתחייב לאפשר לרשות המקומית להיכנס למגרש בכל עת, על מנת לבצע עבודות המוטלות עליה, אף אם אינן קשורות בהכרח למגרש, לרבות לצרכי תכנון עבודות הפיתוח, ביצוען, אחזקתן, תיקונן והפיקוח על ביצוע כל אלה. היזם מסכים לכך שהרשות המקומית ואלה הפועלים מטעמה יהיו רשאים לעשות כן בכל עת ללא צורך בקבלת רשות מוקדמת מהיזם.

4.7. 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.

4.8. 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 לאחריותה את העבודות עם סיומן ואפשרה חיבורן לתשתיות המשרתות את התשתיות הציבוריות באתר. בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת הרשות המקומית לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו, וזאת במועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.9. 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.

4.10. 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.

4.11. 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.

4.12. 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 ובכלל זה את סוג הקרקע, ואת התשתיות הקיימות. כן בדק ובחן את מהות והיקף התשתיות נשוא חוזה זה, את הזכויות המשפטיות במגרש ואת מצבו המשפטי, והתכנוני אצל כל רשות מוסמכת ונקט בכל האמצעים הנראים לו כדי לחקור את כל אלה ומצא את המגרש וסביבתו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי הרשות המקומית ו/או החברה ו/או מי מטעם מי מהן בעניין זה.

5.2. היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידיו. מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם 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 לתכנית 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 ולתאגיד אגרות והיטלים או דמי הקמה בהתאם להוראות הדין שיחולו באותה עת.

5.4 אין באמור לעיל בכדי להקנות ליזם זכות לקבלת זכויות בניה נוספות, ואין בקבלת הקלות ו/או זכויות בניה נוספות ע"י היזם, בכדי להטיל על החברה או התאגיד חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה, שבהן התחייבו בחוזה זה, או מעבר לאלה, שהתחייבו לבצען עפ"י המצב התכנוני, שהיה תקף במועד חתימת חוזה זה, וכל עבודת פיתוח נוספת ו/או חורגת, תהיה נתונה לשיקול דעתם הבלעדי של החברה ו/או של התאגיד.

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

5.6 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.

5.7 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.

5.8. 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.

5.9. 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.

5.10. 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 אחרים 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.



5.11. 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.

5.12. 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.

5.13. 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.

5.14. 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 חשבונו 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 ההפרעה, אשר מגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד הרשות ו/או מי מטעמה עקב כך.

הרשות המקומית ו/או מי מטעמה תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, רק לאחר שהתרתה בכתב או בעל פה ביזם בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה.

היזם, מצידו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבנייה של משתכנים אחרים במגרשים אחרים, וכן שלא להניח כל חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין 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.

5.15. 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.

5.16. 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.

5.17. 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.

5.18. 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 הוא זומן 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. היזם מצהיר ומתחייב בזאת לקבל את המגרש לרשותו ולאחריותו המלאה במועד בו זומן לכך, וזאת גם אם מכל סיבה שהיא לא בוצעו חלק מעבודות תשתית של שלב א' כהגדרתן בנספח ב' בחוזה התשתית.

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. ידוע ליזם כי לאחר קבלת היתר בניה מאושר כדן, יהיה עליו להציג ההיתר בפני החברה.

6.4. היזם מתחייב לתאם ולפעול על פי הוראות החברה בכל הכרוך בהשתלבות כניסת כלי רכב וציוד מכני הנדסי למגרש, לצורך ביצוע עבודות הבניה של היזם, וזאת יחד ובמקביל עם ביצוען של עבודות התשתית שהחברה עשויה לבצע בשטח.

6.5. היזם מצהיר ומתחייב כי לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או החברה או כל מי מטעמן, לרבות טענה בדבר עיכוב שנגרם לו בהתחייבותו ללוחות הזמנים הנקובים בחוזה התשתיות ו/או בתנאי המכרז.

6.6. 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.

6.7. 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.

6.8. 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.

6.9. 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.

6.10. 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 בהתחייבות 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 .

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

7.3. 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 מחדש.

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

7.5. 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.

7.6. 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 ביצוע, מהווה תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית לגבי המבנה.

8.6. ידוע ליזם כי אחריות לביצוע עבודות הפיתוח מוטלת על הרשות המקומית / החברה וכי הוא לא יבוא לרמ"י בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין

## 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 החשמל 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

10.1. 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 לא כולל החיוב בגין מוסדות ציבור, ישן מול חדש 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 תמשך ותחול גם בתום כל תקופה מוארכת של תוקף הערבות.

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

10.3. 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.

10.4. 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.

10.5. 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.

10.6. 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. שונות :

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 שבבעלות 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 כנוכר 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: \_\_\_\_\_

### 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.

האתר : אופקים  
"חורשת נח"  
תוכנית תמל/1027  
מגרש : \_\_\_\_\_

## 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 וביצוע 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. תיאום עם התאגיד בגין ביצוע עבודות המים והביוב . (בגין ביצוע עבודות החלות על התאגיד ישלם היזם דמי הקמה ישירות לתאגיד) .
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.

היזם

הרשות המקומית

**נספח ב' - תנאים מיוחדים**

שם האתר :	חורשת נח	תכנית מס' על שינוייה :	תמל/1027
-----------	----------	------------------------	----------

פירוט גושים וחלקות

גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלק
_____	_____	_____
_____	_____	_____

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

הוצאות הפיתוח לתשלום לרמ"י

סכום כנגד קבלה :	_____
------------------	-------

התחייבות למועדי ביצוע

**המועד הקובע** – תאריך הכרזת ועדת מכרזים על הזוכה במכרז או בהקצאת הקרקע.

**מועדים ומטלות פיתוח החלות על הרשות המקומית**

1. מועד מסירת מפת תיאום תשתיות לצורך תכנון המבנה ליזם תוך	12	חודשים מהמועד הקובע
2. מועד מסירת המגרש ליזם תוך	18	חודשים מהמועד הקובע בכפוף לכך שנחתם חוזה תשתית במועד שנקבע בתנאי המכרז. עד מועד זה יבוצעו תשתיות שלב א' הכוללות: עבודות עפר, משק תת קרקעי ( מים, ביוב, ניקוז וכד' ), מצעים ושכבות אספלט ברוחב חלקי. (ובכפוף לאמור בסעיף 6 בחוזה)
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4 תוך	20	חודשים ממועד מסירת המגרש ליזם לצורך בניה.
4. מועד השלמת עבודות הפיתוח	18	תוך 18 חודשים מהמועד שבו לפחות 80% מיחידות הדיור באתר יקבלו טופס 4.

**מועדים ומטלות החלות על היזם**

1. מועד קבלת היתר בניה מאושר תוך	18	חודשים מהמועד הקובע מתחייב היזם לקבל היתר בניה מאושר סופית
2. מועד ביצוע על ידי היזם - קירות תומכים או גדרות היקפיים בגבול המגרש עם השטחים הציבוריים	6	מקבלת המגרש מאת הרשות המקומית
3. מועד השלמת המבנה וקבלת טופס 4	23	חודשים ממועד קבלת המגרש לצורך בניה.

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

**היזם**

**החברה**

## 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
----------	------	-------	-------

האתר : אופקים  
"חורשת נח"  
תוכנית תמל/1027  
מגרש : \_\_\_\_\_

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  
"חורשת נח"  
תוכנית תמל/1027  
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  
"חורשת נח"  
תוכנית תמל/1027  
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  
"חורשת נח"  
תוכנית תמל/1027  
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.

שם הישוב	שם הפרויקט	מס' הת.ב.ע.	מס' פרויקט ברמ"י
אופקים	חורשת נח	תמל/1027	

הנדון:

### 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  
"חורשת נח"  
תוכנית תמל/1027  
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

**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>
--	---