

מכרז מקוון
רשות מקרקעי ישראל – מרחב עסקי ירושלים

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי

לרכישת זכויות חכירה

ב 4 מתחמים

בייעוד מסחר ותעסוקה בפארק לכיש, אשדוד

היישוב: אשדוד

הצעות לרכישת זכויות: חכירה

ייעוד: מסחר ו/או משרדים

לוח זמנים למכרז: מועד אחרון להגשת הצעות: 11/04/2022 (הן הגשת ההצעה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת באתר רמ"י והן הפקדת טופס אישור הצעה וערבות בתיבת המכרז במשרדי המרחב).

מכרז מקוון מספר ים/2022/3

מבוא

מכרז זה הינו במתכונת של הגשת הצעה באמצעות מערכת מכרזים מקוונת. בנוסף להגשת ההצעה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, חייב המציע להדפיס את טופס אישור ההצעה ולהגישו באופן פיזי גם לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה שתמצא במרחב הרלוונטי בצרוף ערבות בנקאית או ערבות מחברת ביטוח ומסמכים נוספים ככל שנדרש להגישם במקור, כמפורט בחוברת המכרז.

יש לקרוא בעיון את תנאי המכרז ואופן ההשתתפות ולפעול על פיהם.

רישום להשתתפות במכרז ואופן הגשת הצעות:

1. ההשתתפות במכרז דורשת הרשמה מראש באתר "ממשל זמין". בעת תחילת הליך ביצוע הגשת ההצעה באתר רשות מקרקעי ישראל, יועבר המשתמש באופן אוטומטי למערכת "ממשל זמין", שם יידרש לבצע הליך הזדהות. בסיום ההליך יועבר באופן אוטומטי לאתר רשות מקרקעי ישראל לשם השלמת הליך הגשת ההצעה.

2. על המציע להקדים ולהגיש ההצעה למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, מאחר ויש להגיש את הערבות באופן פיזי בתיבת המכרז אשר תוצב במשרדי המרחב הרלבנטי, וזאת עד למועד האחרון להגשת ההצעות. על המציע לקחת בחשבון את הזמן הנדרש לשם הגעה אל משרדי המרחב, לרבות, בידוק ביטחוני קפדני העשוי לארוך זמן ממושך.

יובהר, לא תתקבל טענה כי בשל תקלה טכנית כלשהי, או בשל עיכוב אחר מכל סיבה שהיא, נמנע מהמציע להגיש את הצעתו במועד באמצעות מערכת המכרזים המקוונת ובאופן פיזי לתיבת המכרזים במועד.

הצעות אשר לא יקלטו במערכת המכרזים המקוונת ואשר מעטפה הכוללת את טופס אישור ההצעה והערבות לא תימצא בתיבת המכרז הפיזית במרחב, מכל סיבה שהיא, עד למועד האחרון להגשת הצעות, לא תתקבלנה.

- הרשות ממליצה לבצע את הליך הגשת ההצעה למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד, בשים לב, כי, עד למועד האחרון להגשת הצעות יש להשלים הן את הליך הגשת ההצעה המקוונת, הן הגשת טופס אישור ההצעה חתום ומאומת כנדרש והפקדת הערבות לתיבת המכרזים הפיזית במשרדי המרחב.

3. לצורך הגשת ההצעה יש לסרוק את כל המסמכים הנדרשים להגשת ההצעה, ולטעון אותם למערכת המכרזים המקוונת.

מובהר, כי גודל כל קובץ שמבקשים לטעון למערכת לא יעלה על נפח של 3 MB.

כן ניתן לצרף קבצים בפורמט "pdf".

4. מסמכים אשר בהתאם לתנאי המכרז נדרש להגישם במקור, יש לצרף העתקים במערכת המכרזים המקוונת ואת המקור בתיבת המכרזים הפיזית במשרדי המרחב לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות.

5. בסיום תהליך הגשת הצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע אישור על הגשת הצעה, בציון מספר סימוכין. על המציע להדפיס את האישור, למלא את פרטיו ולחתום עליו, ולהגישו בצירוף הערבות במעטפה סגורה עליה יצוין מספר הסימוכין ומספר המכרז, לתיבת המכרז אשר תוצב במרחב הרלבנטי. למען הסר ספק, אין באישור על הגשת הצעה ובמספר הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או כשירותה של הצעה. הצעה תחשב ככשרה רק בהינתן כי ימצא שהינה עומדת בתנאי המכרז ודיני המכרזים.

6. מובהר בזאת, כי במכרז תשתתפנה רק הצעות אשר במועד האחרון להגשת הצעות תימצאנה במלואן במערכת המכרזים המקוונת ובתיבת המכרזים הפיזית במרחב. תיבת המכרז הפיזית במרחב תיסגר ומערכת המכרזים המקוונת תינעל באופן אוטומטי במועד האחרון להגשת הצעות גם אם במועד זה המציע עדיין מחובר למערכת ומצוי בתוכה. על כן, מומלץ למציע להיכנס למערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד, כדי שלא לאחר בהגשת הצעות עקב עיכובים ותקלות שונות, לרבות בתחום המחשוב, וזאת בשים לב כי עד למועד האחרון להגשת הצעות יש להשלים הן את הליך הגשת הצעה במערכת המכרזים המקוונת, הן להגיש פיזית את טופס אישור הצעה חתום ומאומת בצירוף הערבות בתיבת המכרז שבמשרדי המרחב הרלוונטי.

7. מומלץ למציעים לשמור את קובץ הצעה על גבי המחשב.

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

על המציע אשר הגיש הצעה ומבקש לתקנה, לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת הצעה המקורית.

9. מודגש כי כל הצעה אשר תוגש במערכת המכרזים המקוונת **באמצעות אותה ההזדהות בממשל זמין (באמצעות אותו המשתמש)**, תעדיכן את קודמתה, כלומר **ההצעה הקודמת תפסל** וההצעה האחרונה שהוגשה על ידי אותו המשתמש היא הצעה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. כמו כן מודגש כי:

9.1 מציע אשר מעוניין להגיש **הצעה ליותר ממתחם/מגרש אחד** (ככל ותנאי המכרז מאפשרים זאת), יגיש את הצעתו לכל המתחמים/מגרשים **בהצעה אחת בלבד.**

9.2 כל הצעה חדשה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת על ידי אותו המשתמש, בין אם ההצעה מוגשת לאותו המתחם/מגרש, שהוגש על ידו בעבר ובין אם ההצעה מוגשת למתחם/מגרש אחר/נוסף, **תפסול את ההצעה הקודמת** שהוגשה על ידו. לפיכך, בעת הגשת הצעה החדשה/המעדכנת יש לכלול את פרטי הצעה בשלמותה לכל המתחמים/המגרשים אשר המציע חפץ בהם במכרז זה.

9.3. מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה במערכת המכרזים המקוונת, אינו יכול להגיש הצעה במערכת המכרזים המקוונת עבור אדם אחר באמצעות אותה ההזדהות, שכן ההצעה האחרונה מעדכנת את קודמתה וההצעה הקודמת שהוגשה תפסל.

9.4. מציע אשר הזדהה בממשל זמין, הגיש הצעה במערכת המכרזים המקוונת ומעוניין לתקן את הצעתו, עליו להגיש הצעה חדשה באמצעות אותה ההזדהות בממשל זמין (אותו משתמש), ההצעה הקודמת אשר הוגשה על ידו תפסל וההצעה האחרונה היא ההצעה הסופית אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. לחילופין, ניתן להגיש ביטול להצעה שהוגשה ולאחר מכן את ההצעה החדשה.

10. מציע אשר יהיה מעוניין לבטל את הצעתו לאחר שהוגשה, יוכל לעשות זאת באמצעות לחיצה על "בטל הצעה", לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש, אשר הוקלדו בעת הגשת ההצעה וכן יהיה עליו לבצע את יתר הפעולות הנדרשות לצורך השלמת הליך הביטול כמפורט בתנאי המכרז. יובהר – המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.

11. מקום בו מציע הגיש הצעה מתוקנת במערכת המכרזים המקוונת לאחר המועד בו הגיש טופס אישור ההצעה באמצעות התיבה הפיזית, ואולם, תיקון ההצעה אינו דורש ערבות מתוקנת, המציע לא יידרש להמציא טופס האישור בתיבה הפיזית בשנית. במקרה זה הוועדה תראה בטופס אישור ההצעה והערבות שהוגשה כמחייבת לעניין ההצעה האחרונה שהוגשה על ידי המציע.

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

13. לא תתקבל טענה כי בשל תקלה טכנית כלשהי נמנע מהמציע להגיש את הצעתו במערכת המכרזים המקוונת או להגיש את המעטפה לתיבת המכרז הפיזית במועד.

14. על המציעים להתעדכן באתר רמ"י בגין כל שינוי במכרז עד למועד סגירתו.

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי

לרכישת זכויות חכירה

ב 4 מתחמים

בייעוד מסחר ותעסוקה בפארק לכיש, אשדוד

תוכן סעיפי המכרז:

1. פרטי המגרשים
2. היבט תכנוני ופיזי
3. מסלול המכרז
4. תנאים נוספים
5. תשלומים
6. הגשת הצעה, מועד אחרון להגשת הצעה (הן הגשת ההצעה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת והן הגשת טופס אישור הצעה וערבות בתיבת המכרז במשרדי המרחב), תקופת ההצעה
7. הפקדת ערבויות בצרוף טופס אישור ההצעה חתום כנדרש באמצעות מערכת המכרזים המקוונת
8. בחירת זוכה במכרז
9. תנאים להתקשרות עם הזוכה
10. הפרות וסעדים
11. שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז
12. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

נספחים:

נספח א'	נוסח חוזה החכירה
נספח ב'	חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960
נספח ג'	נוסח ערבות לקיום ההצעה (ערבות הצעה)
נספח ד'	נוסח ערבות להבטחת רישום (ערבות סרבני רישום)
נספח ה'-1	נוסח חוזה לביצוע תשתית שייחתם עם עיריית אשדוד
נספח ה'-2	מכתב הרשות המקומית
נספח ו'	תקנון התכנית ותשריט המגרשים
נספח ז'	מכתב רשות העתיקות

הזמנה לקבלת הצעות

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" או "רמ"י") ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), מזמינים בזה הצעות לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש (להלן: "החוזה"), בגין השטחים שפרטיהם בעת פרסום המכרז הם כמפורט בסעיף 1 (להלן: "מגרש" או "מגרשים"):

1. פרטי המגרשים:

גובה ערבות לקיום הצעה בש"ח	תשלום הוצאות פיתוח למשרד הבינוי והשיכון בש"ח			מחיר מינימום	שטח במ"ר בערך	חלקה (בחלק)	גוש	מגרש	מתחם
	עמודה 1	עמודה 2	עמודה 3						
	בגין הוצאות פיתוח כללי	בגין השתתפות בהקמת מבני ציבור	(עמ' 2+1) סה"כ תשלום למשרד						
3,560,000	34,011,410	1,594,277	35,605,687	4,413,500	7,988	23	2062	501	62854
1,950,000	18,948,230	593,992	19,542,221	5,813,889	6,323	23	2062	502	62855
3,070,000	29,783,292	933,416	30,716,708	9,137,898	9,939	23	2062	503	62856
						163	2077		
1,670,000	16,253,507	509,527	16,763,034	4,985,421	5,424	23	2062	504	62857

2. היבט תכנוני ופיזי

2.1. הוראות תכנוניות וזכויות בנייה

2.1.1. על המגרש/ים נשוא המכרז חלות תכניות כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 התקפות במועד פרסום המכרז, שהוראותיהן הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

התכנית החלה (התקפה) הינה: תמל/1062 (להלן "תכנית" או "תב"ע")

ייעוד המגרש/ים הוא: מסחר ותעסוקה.

▪ תקנון התכנית ותשריט המגרשים מצ"ב **כנספח ו'** לחוברת המכרז.

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

מכרז מס' ים/2022/3

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

המציע מאשר בזאת שראה ובדק את התכנית על מסמכיה וכי ידוע לו שהוראות התכנית הן אלו המחייבות לעניין נתוני התכנון המותרים במכרז זה.

2.1.3. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבחה מאת הרשות.

2.1.4. במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לרמ"י עבור הקרקע בגין תוספות אלה. בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון ביוזמת הזוכה, הגורם (לפי קביעת רמ"י) להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח ו/או אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב גם אם שינוי התוכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

2.1.5. בגין כל שינוי/או הקלה בתוכנית/בתכנון הגורם לפי קביעת רמ"י ו/או המשרד להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות ו/או אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב, הכל לפי קביעת רמ"י ו/או המשרד, גם אם שינוי התוכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

2.1.6. מובהר כי ככל ותאושר ע"י גורמי התכנון המוסמכים בקשה לשינוי תב"ע / הקלה, אשר הוגשה ע"י היזם או כל גורם אחר, באופן שיביא לתוספת יחידות דיור, הרי שהיזם יחוייב בתשלום נוסף בגין הקמת מבני ציבור והשתתפות בשדרוג תשתיות ותיקות, וזאת עבור כל יחידת דיור שהתווספה ובהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

2.1.7. מבלי לגרוע מיתר הוראות התכנית, מובהר למציע כי בהוראות התכנית נקבעו הוראות בינוי ו/או פיתוח, שלבי ביצוע ותנאים להוצאת היתרי בנייה ו/או אכלוס. על המציע לעיין היטב בהוראות התכנית ולבדוק את כל הדרוש בדיקה, לרבות התנאים לקבלת היתרי בנייה ו/או אכלוס בכל הגופים הרלוונטיים וברשויות התכנון המוסמכות. המציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין לרמ"י ו/או למשרד ו/או למי מטעמם.

2.1.8. מבלי לגרוע בכלליות האמור בסעיף 2.1.6 לעיל ומיתר הוראות התכנית, ידוע למציע כי בהתאם לסעיף קטן 3 בסעיף 6.4 לתקנון התכנית, נקבע כי אחד מהתנאים למתן היתר בניה, הוא קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה בדבר העדר מגבלות סיכון מחומרים מסוכנים בתחום המגרש נשוא היתר.

המציע מצהיר כי ידוע לו שטרם ניתן אישור המשרד להגנת הסביבה. הקמת אמצעי המיגון הנדרשים על ידי הרשויות הרגולטריות להגבלת הסיכון מחומרים מסוכנים הנה באחריות ובביצוע של נמל אשדוד ובמימון המשרד. ידוע למציע כי עד קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה, לא תהיה באפשרותו להוציא היתרי בניה. המציע מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם האמור כלפי המשרד ו/או רמ"י ו/או מי מטעמם.

2.1.9. מבלי לגרוע מיתר הוראות התכנית מובא בזאת לידיעת המציע למגרש 501:

מכרז מס' ים/2022/3

א. עפ"י הוראות התכנית תא שטח 501 יכלול 300 מקומות חנייה תת-קרקעיים עבור חניות נדרשות לקריית ספורט כמטרה עיקרית.

ב. עפ"י סעיף 6.11 להוראות התכנית שענינו "זיקת הנאה" מצוין כי השטח המסומן בתשריט ונספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה" לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.

המציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין לרמ"י ו/או למשרד ו/או למי מטעמם בכל האמור בסעיפים לעיל.

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

2.1.11. במידה ובמגרשים הסמוכים קיימים מבנים, על הזוכה לנקוט בכל אמצעי בטיחות וזהירות ולהתחשב בהם, בין היתר, מבחינה הנדסית בכל הקשור לעבודות חציבה ופיתוח במגרש אשר עלולות לגרום נזק למבנים במגרשים הסמוכים בעת ביצוע עבודות העפר ועבודות בניית הבניין במגרש.

2.2 מצב המקרקעין

2.2.1. המציע מצהיר כי ראה ובדק את המגרש/ים כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במגרש/ים, המטרדים/ממצאים הקיימים במגרש/ים, לרבות המטרדים/הממצאים ההנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיית המגרש/ים, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתוכניות החלות על השטח, וכי ישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת-קרקעיים, ולא יבוא לרשות בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

2.2.2. במתחמים בהם קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה, בתאום עם הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם לכל דין.

2.2.3. ידוע למציע כי במגרשים קיימת צמחיה נמוכה וכן עצים.

בגבול מגרשים 502, 503 קיימת גדר איסכורית.

2.2.4. 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.

2.2.5. באחריות המציע לבדוק את מצב המתחמים בפועל. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל הרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.

2.2.6. היה והמקרקעין 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 במקרקעין. היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור:

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

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

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

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

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

2.2.6.6. 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 משך תקופת הביצוע.

2.2.6.7. כל עבודה שתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבון של הזוכה.

2.2.6.8. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע למציע כי המקרקעין נשוא המכרז הוכרזו כאתר עתיקות עפ"י יל"פ : 1091 מיום 18.5.1964, כמפורט במכתב רשות העתיקות מיום 4.6.2019 (נספח ז' לחוברת המכרז) המחירים המפורטים במכתב רשות העתיקות, יעודכנו בהתאם למחירי רשות העתיקות במועד הזמנת הפיקוח. הזוכה מתחייב לפעול עפ"י חוק העתיקות ולבצע חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבנייה על חשבון, במימונו ועל אחריותו בלבד.

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

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

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

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

2.2.9 המגרש/ים מוקצים במצבם התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). המציע מצהיר כי ראה את המגרש/ים ואת סביבתם ובדק אותם ואת מצבם מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, והנדסית על כל חלקיהם, ומצא את המגרש/ים מתאימים 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 או חברה מפתחת, יהיו רשאים על פי שיקול דעתם הבלעדי לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי בשטחי המגרש/ים טרם מסירתם לזוכה. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת בגין ביצוע עבודות כאמור במגרש/ים טרם קבלתם.

3. מסלול המכרז

3.1 כללי התחרות במכרז

3.1.1 מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד למתחם אחד או יותר אך בכל מקרה לא יוכל לזכות ביותר ממתחם אחד בלבד, מהמתחמים המפורטים בטבלה שבסעיף 1, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של רמ"י.

המציע לא יוכל לקבוע סדר עדיפויות לזכייה במתחמים. הצעה לכל מתחם היא סופית ובלתי מותנית.

מציע שיגיש יותר מהצעה אחת, בין אם יחיד ובין אם במשותף, יראה רמ"י, את כל הצעותיו, שלו ושל שותפיו, כפסולות.

3.1.2 התחרות במכרז תהיה על המחיר המוצע עבור הקרקע בלבד ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח (להלן: "המחיר המוצע").

3.1.3 המחיר המוצע לא יפחת מהסכום הנקוב בטבלה שבסעיף 1 (עמודה שכותרתה "מחיר מינימום בש"ח (לא כולל מע"מ)) (להלן: "מחיר מינימום"), הצעה שתכלול מחיר מוצע נמוך ממחיר המינימום תיפסל ולא תובא במניין ההצעות הכשרות במכרז זה.

מחיר המינימום שפורסם במכרז למגרש חושב באופן הבא:

$$\text{שומת השמאי} \times 50\% \times 91\%$$

המציע לא יוכל לערער על מחיר המינימום.

3.1.4 כזוכה במכרז ייבחר מציע אשר יציע את המחיר המוצע הגבוה ביותר, לא כולל מע"מ ולא כולל הוצאות פיתוח, לאחר שהביא בחשבון את כלל התנאים הקבועים בחוברת מכרז זו (להלן: "הזוכה").

3.2 המציע

3.2.1 רשאי להגיש הצעה במכרז זה כל יחיד/ים או תאגיד.

מכרז מס' ים/2022/3

מציעים קשורים, כגון מציע וחברה בבעלותו, או חברות המהוות חלק מקבוצה אחת כגון חברות אם וחברות בת, חברות שלובות וחברות קשורות – אינם רשאים להגיש יותר מהצעה אחת (לחוד או ביחד) במסגרת מכרז זה.

"חברה קשורה" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

בני זוג יחשבו כמציע אחד והם אינם רשאים להגיש הצעות בנפרד.

בהגשת הצעתו המציע מצהיר כי הוא אינו מציע קשור, וכי ידוע לו כי הצעות ככל ויוגשו בניגוד לאמור דינן פסלות.

3.2.2 בכל מקום בו מצוין "מציע" משמע מציע או הצעה משותפת (כהגדרתה בסעיף 6.8 ובהתאם להקשר הסעיף. בכל מקום בו מצוין "זוכה" משמע זוכה או מספר זוכים בהצעה משותפת ובהתאם להקשר הסעיף.

3.2.3 בהצעה משותפת (יותר ממציע אחד) תיעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע במשותף, והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית. במקרה של הפרה או אי-קיום תנאי המכרז ע"י אחד מהשותפים, מתבטלות מאליהן הצעות יתר השותפים ורמ"י רשאית לחלט את כל סכום הפיקדון או חלקו כפיצוי קבוע ומוסכם, בכפוף לתנאי המכרז (סעיף 10 להלן) ולהחכיר את המגרש לאחר.

במקרה של הצעה משותפת יחתם חוזה חכירה אחד למגרש עם כל המציעים במשותף.

3.2.4 ככל שהמציע הינו זר כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, תהיה ההתקשרות עמו כפופה לכללים בדבר הקצאת הקרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960. הצעה כאמור תוגש באמצעות מיופה כח.

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

3.2.5 חברה או קבלן העוסקים בביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית נשוא מכרז זה, יהיו מנועים מלהשתתף במכרז זה ויהיו מנועים להתמודד במכרזים לביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית נשוא מכרז זה.

3.3 הגשת ההצעה המקוונת

3.3.1 הצעה מלאה הינה הצעה אשר תכלול את ההצעה שהוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת וכן טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש וערבות, אשר יוגשו במעטפה סגורה בתיבת המכרז הפיזית במרחב הרלוונטי לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות.

3.3.2 מסמכים אשר בהתאם לתנאי המכרז נדרש להגישם במקור, יש לצרף העתקם במערכת המכרזים המקוונת ואת המקור בתיבת המכרזים הפיזית במשרדי המרחב לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות.

3.3.3 בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה, בציון מספר סימוכין. על המציע להדפיס את פלט אישור הגשת ההצעה ולהגישו בצירוף הערבות במעטפה סגורה עליה יצוין מספר הסימוכין ומספר המכרז, לתיבת המכרז אשר תוצב במרחב הרלבנטי.

למען הסר ספק, אין באישור על הגשת ההצעה ובמספר הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או כשירותה של ההצעה. הצעה תחשב ככשרה רק בהינתן כי ימצא שהינה עומדת בתנאי המכרז ודיני המכרזים.

3.3.4 מודגש כי כל הצעה אשר תוגש במערכת המכרזים המקוונת **באמצעות אותה ההזדהות** בממשל זמין (באמצעות אותו המשתמש), **תעדכן את קודמתה**, כלומר ההצעה הקודמת תפסל וההצעה האחרונה שהוגשה על ידי אותו המשתמש היא ההצעה אשר תובא לדין בפני ועדת המכרזים. כמו כן מודגש כי:

3.3.4.1 מציע אשר מעוניין להגיש **הצעה ליותר ממתחם/מגרש אחד** (ככל ותנאי המכרז מאפשרים זאת), יגיש את הצעתו לכל המתחמים/מגרשים **בהצעה אחת בלבד**.

3.3.4.2 כל הצעה חדשה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת על ידי אותו המשתמש, בין אם ההצעה מוגשת לאותו המתחם/מגרש, שהוגש על ידו בעבר ובין אם ההצעה מוגשת למתחם/מגרש אחר/נוסף, תפסול את ההצעה הקודמת שהוגשה על ידו. לפיכך, בעת הגשת ההצעה החדשה/המעדכנת יש **לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה לכל המתחמים/המגרשים אשר המציע חפץ בהם**.

3.3.4.3 מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה במערכת המקוונת, **אינו יכול להגיש הצעה במערכת המקוונת עבור אדם אחר באמצעות אותה ההזדהות**, שכן ההצעה האחרונה מעדכנת את קודמתה וההצעה הקודמת שהוגשה תפסל.

3.3.4.4 מציע אשר הזדהה בממשל זמין, הגיש הצעה במערכת המקוונת **ומעוניין לתקן את הצעתו, עליו להגיש הצעה חדשה באמצעות אותה ההזדהות בממשל זמין** (אותו משתמש), ההצעה הקודמת אשר הוגשה על ידו תפסל וההצעה האחרונה היא ההצעה הסופית אשר תובא לדין בפני ועדת המכרזים. לחילופין, ניתן להגיש ביטול להצעה שהוגשה ולאחר מכן את ההצעה החדשה.

3.3.4.5 מקום בו מציע הגיש הצעה מתוקנת במערכת המכרזים המקוונת לאחר המועד בו הגיש טופס אישור ההצעה באמצעות התיבה הפיזית, ואולם, תיקון ההצעה אינו דורש ערבות מתוקנת, המציע לא יידרש להמציא טופס האישור בתיבה הפיזית בשנית. במקרה זה הוועדה תראה בטופס אישור ההצעה והערבות שהוגשה כמחייבת לעניין ההצעה האחרונה שהוגשה על ידי המציע.

4. תנאים נוספים

4.1 תנאים לסיום הבנייה

הזוכה מתחייב לבצע ולסיים את הבנייה בהתאם לתנאים שבמסמכי המכרז תוך 48 חודשים מהמועד הקובע. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז, על נספחיה (לרבות תנאי חוזה החכירה, חוזה התשתית והסכם הבניה, ככל שיש), בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה, כפופה לאמור בפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

4.2 התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי היחידות

הזוכה יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "**רישום הזכויות**"), לרבות הכנת תכניות מדידה ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.

למען הסר ספק, יובהר כי כל פעולה שתחול על הזוכה עפ"י החוזה ו/או מכוח הדין, לעניין רישום הזכויות, תבוצע ותרשם על ידו בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרדי רמ"י וספריה, והזוכה

לא יהיה רשאי להפנות אל רמ"י את רוכשי היחידות במתחם לצורך קבלת שירותים, לרבות: התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות, רישום הערות אזהרה.

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

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

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

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

4.4 מגבלות על העברת זכויות

4.4.1 הזוכה יוכל להעביר את זכויותיו לאחר, אך ורק לאחר שימלא אחרי תנאי המכרז, ובכלל זה דרישות התשלום במלואן וחתימה על חוזה חכירה כמתחייב מתנאי המכרז. העברת זכויות לאחר עמידה בתנאי התשלום וחתימה על חוזה חכירה, תהיה בהתאם להוראות חוברת המכרז על נספחיה, ונהלי הרשות.

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

4.5 סרבני רישום

4.5.1 מציע אשר הינו חברה קבלנית אשר הוגדרה כסרבנית רישום, כהגדרתה בסימן ג' לפרק משנה 4.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעין ישראל, עד למועד האחרון להגשת הצעות, יהיה מנוע מלהשתתף במכרז והצעתו תיפסל, אלא אם כן יצרף להצעתו (באמצעות מערכת המכרזים המקוונת העתק ערבות) ו ערבות במקור אוטונומית וצמודה בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז בתיבת המכרזים הפיזית במרחב (להלן: "**ערבות להבטחת רישום**"), להבטחת השלמת הרישום, לא יאוחר מ- 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות (להלן: "המועד האחרון לרישום"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים, והרשות הגישה לגביהם תביעה משפטית.

4.5.2 הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף 2.4.4 להוראת תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת.

4.5.3 הערבות להבטחת רישום תהא בסך 100,000 ₪, ובתוקף לתקופה של 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, קרי עד ליום 11/11/2022.

מכרז מס' ים/2022/3

- 4.5.4 הערבות להבטחת רישום תחולט במקרה בו עד המועד האחרון לרישום, לא נרשמו כל הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישומם ניתנה הערבות להבטחת רישום, בכפוף לאמור בסעיף 10 להלן.
- 4.5.5 מובהר כי הערבות להבטחת רישום, תצורף להצעה בנוסף לערבות הרגילה הנדרשת בהתאם להוראות המכרז.
- 4.5.6 לתשומת לב המציע, באתר האינטרנט של הרשות שכתובתו www.land.gov.il, מפורסם מידע בנוגע לחברות קבלניות סרבניות רישום, ועל המציע מוטלת האחריות לעיין באתר ולהצליב מידע זה עם המידע שברשותו.
- 4.5.7 מציע שהוא חברה קבלנית ובעלי השליטה (כהגדרתם בחוק נירות ערך התשכ"ח-1968) בחברה שהם בעלי שליטה בחברה שהוגדרה כסרבנית רישום, יחויבו להפקיד ערבות להבטחת רישום.
- נוסח ערבות להבטחת רישום מצ"ב כנספח ד' לחוברת המכרז.

4.6 תיקון מס' 4 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דיווח לממונה)

תשומת ליבו של הזוכה מופנית לתיקון מס 4 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דיווח לממונה), התשס"ט-2008, ועליו לדווח לממונה לפי החוק האמור, בסמוך לחתימה על חוזה המכר, לגבי מכירת כל דירה בפרויקט הבנייה, את שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנו לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 0 לתיקון החוק האמור.

4.7 איסור אפליה

הזוכה מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק היחידות, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, הרשות תהא רשאית, מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכותה על פי דין, לבטל זכייתו במכרז זה ולבטל את החוזה שיחתם עמו בעקבות הזכיה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור 15% מהתמורה 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 הרשות במקרה כזה.

4.8 איסור תיאום הצעות

המציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת הצעה. הצעה שנעשתה בניגוד לאמור בסעיף זה, תיפסל, והרשות רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה, בכפוף לסעיף 10 להלן.

4.9 תנאים מיוחדים

- 4.9.1 ידוע לחוכר כי חוברת המכרז מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.
- 4.9.2 ידוע למציע כי זכויות המדינה במגרשים נשוא מכרז זה הינן מכוח הוראות הרישום של תמ"ל 1062 אשר טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. מובא בזאת לידיעת המציע כי התצ"ר בסטטוס "כשרה לרישום". הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור בסעיף זה.

מכרז מס' ים/2022/3

4.9.3 מובא בזאת לידיעת המציע כי רמ"י התקשרה בהסכם חליפין עם חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ (להלן: 'חנ"י'), במסגרתו הושבו לה, בין היתר, חלק מהמתחמים לצורך שיווקם במכרז (להלן: "שטחי ההשבה"), וטרם נמחקו הערות האזהרה לטובת חנ"י ורשות הנמלים והרכבות, הרשומות בשטחי ההשבה, לפיכך מובא בזאת לידיעת המציע כי רמ"י פועלת למחיקת הערות האזהרה בחלקה 23 בגוש 2062 וחלקה 163 בגוש 2077. ההערות תימחקנה עד למועד סגירת המכרז.

המציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לרמ"י והמשרד בעניין זה.

4.9.4 הזוכה מתחייב להשלים את הבנייה בתוך 48 חודש מהמועד הקובע. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז, על נספחיה (לרבות תנאי חוזה החכירה, חוזה התשתית והסכם הבניה, ככל שיש), בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה, כפופה לאמור בפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

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

5 תשלומים**5.1 כללי**

- 5.1.1 סכומי ומועדי התשלום עבור הקרקע בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 1 ובתנאי המכרז הינם, בין היתר, תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, ובמקרה של איחור כלשהו תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת.
- 5.1.2 חוזה החכירה יחתם עם הזוכה, אך ורק לאחר שהזוכה יעמוד בכל תנאי חוברת המכרז (לפי העניין), ובכללם תשלום מלוא התמורה בגין הקרקע, כמפורט בטבלה שבסעיף 1 ובתנאי המכרז והעמדת ערבויות (ככל שנדרש), כמפורט בסעיף 0 לחוברת המכרז.
- 5.1.3 הזוכה (או מיופה כוחו) יהא אחראי להגיע למשרדי הרשות לצורך קבלת תשלום.
- 5.1.4 יובהר כי במידה ותום מועד התשלום הרלוונטי לרמ"י חל בימים בהם אין קבלת קהל, או בימים בהם משרדי רמ"י יהיו סגורים, יהיה על הזוכה במכרז לוודא מראש כי יש בידו שובר מעודכן ונכון למועד התשלום.
- 5.1.5 כאשר המועד האחרון לתשלום עבור התשלומים לרמ"י, חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינתן אורכה לתשלום עד ליום בו מתחדשת הפעילות הבנקאית. ימים בהם מתקיימת פעילות בנקאית חלקית, ייחשבו לעניין זה כימים בהם יש פעילות בנקאית במשק.
- 5.1.6 לידיעת המציע/הזוכה, ככל שבטווח הזמן שבין פרסום חוברת המכרז ועד לביצוע התשלום בפועל ישנתנה שיעור המע"מ, יידרש הזוכה לבצע את כל התשלומים הנדרשים בחוברת המכרז, בהתאם לשיעור המע"מ החדש.

5.2 תנאי תשלום עבור הקרקע (להלן: "התמורה")**5.2.1 מימוש הערבות והשלמת התמורה, בתוספת מע"מ.**

- 5.2.1.1 עם אישור ועדת המכרזים על זוכה במכרז (להלן: "אישור ועדת מכרזים") תממש הרשות את הערבות לקיום ההצעה כהגדרתה בסעיף 0, וזאת כתשלום ראשון על חשבון התמורה.
- 5.2.1.2 במידה וסכום הערבות שמומשה על ידי הרשות קטן מסכום התמורה, בתוספת מע"מ, יידרש הזוכה להשלים את יתרת התמורה, בתוספת מע"מ, וזאת תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים.
- 5.2.1.3 ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים את התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את הערבות (בסך הנקוב בטבלה לעיל שבסעיף 1), וזאת בכפוף לסעיף 10.2 להלן.
- 5.2.1.4 למען הסר ספק - לכל תשלום יתווסף מע"מ כדין בהתאם לשיעורו הידוע ביום התשלום בפועל.
- 5.2.1.5 במידה וסכום הערבות לקיום ההצעה כהגדרתה בסעיף 0, גבוה מסכום התמורה בתוספת מע"מ, תממש הרשות מהערבות רק את סכום התמורה בתוספת מע"מ. הזוכה יידרש להמציא עד למועד פקיעת הערבות או תוך 14 יום מיום הדרישה, המוקדם מביניהם, מהבנק או מחברת הביטוח לפי העניין,

מכרז מס' ים/3/2022

כתב הארכת תוקף הערבות ל-90 יום לפחות לאחר המועד האחרון לתשלום (כלומר, הערבות תהא תקפה לפחות 180 יום מיום החלטת ועדת המכרזים על הזכייה). ככל ולא תומצא הארכת הערבות כאמור, תממש הרשות את יתרת הערבות בסך הנקוב בטבלה לעיל שבסעיף 1, כבטוחה למילוי התחייבויות הזוכה במכרז.

5.3 תשלום הוצאות פיתוח למשרד

5.3.1 כללי

עבודות הפיתוח הכללי יבוצעו ע"י הרשות המקומית כמפורט בהסכם בינה לבין המשרד, הכל באחריותה של הרשות המקומית.

הזוכה ישלם למשרד תוך 90 יום מיום החלטת ועדת המכרזים בדבר זכיית הזוכה במכרז, הוצאות פיתוח עבור פיתוח כללי שבוצע ו/או יבוצע על-ידי המשרד ו/או הרשות המקומית ותשלום בגין הוצאות פיתוח נוספות (להלן: "**סה"כ תשלום למשרד**") כמפורט בטבלה שבסעיף 1 לעיל.

סה"כ תשלום למשרד צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש 11/2021 (להלן: "**המדד הבסיסי**") וישולם ע"י הזוכה בצרוף הפרשי הצמדה מהמדד הבסיסי ועד המדד האחרון שיהיה ידוע במועד אישור ועדת המכרזים. הזוכה לא יוסיף מע"מ על הסכום הנ"ל. כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.

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

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

במידה וקיימים או יחוקקו על-ידי הרשות המקומית חוקי עזר לגביית אגרות ו/או היטלים עבור הקמת מבני 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.

5.3.2 החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה

5.3.2.1 אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי ועדת המכרזים, אזי ישיב המשרד לזוכה את סה"כ תשלום למשרד ששולם על ידו רק לאחר שהמתחם ישווק מחדש והמשרד יגבה את סה"כ תשלום למשרד מהזוכה החדש, או בתום 24 חודשים מיום ביטול הזכייה ע"י רמ"י, המוקדם מביניהם.

5.3.2.2 החזר סה"כ תשלום למשרד כלול תוספת הצמדה למדד תשומות הבנייה, מהמדד בו שולם סה"כ תשלום למשרד בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד ביצוע ההחזר לזוכה.

5.4 מיסים, היטל השבחה, אגרות והיטלי פיתוח

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

5.4.2 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.

5.4.3 בהתאם לסיכום בין המשרד לעיריית אשדוד (להלן: "העירייה") נקבע כי, בגין עבודות התשתית והפיתוח בתחום התכנית, שבוצעו במימון המשרד ו/או בגין השלמת עבודות התשתית והפיתוח שיידרש הזוכה לבצע בשם ובמקום המשרד כאמור בתנאי המכרז ובחווזה הבניה, העירייה תקזז את מלוא היטלי הפיתוח (היטל סלילת רחובות, היטל תיעול, והיטל פיתוח שטחים ציבוריים) שיחולו על המגרשים ועל זכויות הבניה המותרות על פי התכנית נכון למועד פרסום המכרז, כאשר שיעור הקיזוז יחול גם על אגרות והיטלים כאמור לעיל, בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות, שינוצלו מעבר לקבוע בתוכנית, נכון למועד פרסום המכרז ועד ליום מסירת השכונה לעירייה.

כמו כן, מובא בזאת לידיעת המציע כי עבודות המים והביוב יבוצעו על ידי תאגיד המים והביוב העירוני "יובלים אשדוד" (להלן: "תאגיד המים והביוב") ועל אחריותו המלאה.

הזוכה ישלם לתאגיד המים והביוב את מלוא התשלום בגין דמי הקמה על פי כל דין.

מובהר בזאת לזוכה כי עליו לתאם את תכניות הבינוי והפיתוח עם תאגיד המים והביוב קודם הגשת התכניות לאישור העירייה והרשויות המוסמכות.

מכתב הרשות המקומית מצ"ב כנספח ה 2 לחוברת המכרז.

הזוכה לא יחזור אל רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור לעיל.

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

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

6 הגשת הצעה, מועד אחרון להגשת הצעות, תקופת ההצעההצעה מלאה הינה הצעה אשר תכלול את ההצעה שהוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, טופס אישור הצעה וערבות אשר יוגשו במעטפה סגורה בתיבת המכרז הפיזית במרחב כאמור בתנאי המכרז ו/או כל מסמך אחר הנדרש על פי תנאי המכרז.

מסמכים אשר בהתאם לתנאי המכרז נדרש להגישם במקור, יש לצרף העתקם במערכת המכרזים המקוונת ואת המקור בתיבת המכרזים הפיזית במשרדי המרחב לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות.

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

6.1 טופס אישור הגשת ההצעה חתום על ידי המציע בצירוף הערבות כאמור בסעיף 0 לתנאי המכרז יוכנסו במעטפה סגורה (להלן: "המעטפה") לתיבת המכרז המיועדת למכרז זה במרחב העסקי הרלוונטי. על המעטפה יש לרשום את מספר המכרז ומספר הסימוכין בלבד ללא סימני זיהוי של המציע. יובהר, כי לא יתקבלו הצעות אשר ישלחו בדואר או בפקס.

6.2 ההצעה תכלול את המסמכים הבאים:

6.2.1 טופס אישור הצעה כאמור במבוא לחוברת המכרז ובתנאי המכרז חתום על ידי כל אחד מיחיד המציע.

6.2.2 צילום תעודת זהות (כולל הספח המצורף לתעודת הזהות) של כל אחד מיחיד המציע ו/או תעודת רישום תאגיד של כל אחד מיחיד המציע.

6.2.3 ערבות בהתאם להוראות סעיף 0 להלן (ערבות מקורית שהעתקה צורף בהגשה במערכת המכרזים המקוונת).

6.2.4 תאגיד – אישור מורשי חתימה בהתאם להוראות סעיף 6.9 להלן (המסמך שצורף בהגשה במערכת המכרזים המקוונת).

6.2.5 חברה קבלנית סרבנית רישום – ערבות להבטחת רישום בהתאם להוראות סעיף 4.5 לעיל. (ערבות מקורית שהעתקה צורף בהגשה במערכת המכרזים המקוונת).

6.2.6 מיופה כח - יפוי כוח בהתאם להוראות סעיף 6.10 להלן. (יפוי כח מקורי שהעתקו צורף בהגשה במערכת המכרזים המקוונת).

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

6.4 הצעת המציע כפי שהוגשה במערכת המכרזים המקוונת, תהא סופית ובלתי מותנית, והמציע יהא מנוע מכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לביטול העסקה. יובהר כי הצעה או עדכון להצעה או ביטול הצעה אשר תמצא בתיבת המכרז הפיזית מבלי שנשלחה במערכת המכרזים המקוונת לא תדון.

6.5 המציע יגיש במערכת המכרזים המקוונת את המחיר המוצע עבור הקרקע ללא מע"מ. מובהר לזוכה כי עליו לשלם את התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ. בנוסף, יישא הזוכה בתשלום הוצאות הפיתוח, מיסים, אגרות והיטלים, הכולל כמפורט לעיל בסעיף 5 לחוברת המכרז.

6.6 המציע (לרבות הגשת הצעה משותפת) יגיש הצעה אחת בלבד באמצעות מערכת המכרזים המקוונת. מודגש כי כל הצעה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת באמצעות אותה הזדהות בממשל זמין תעדכן את קודמתה, כלומר מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה, אינו יכול

להגיש הצעה במערכת המקוונת עבור אדם אחר או הצעה נוספת למגרש אחר, באמצעות אותה ההזדהות שכן ההצעה האחרונה תעדכן את קודמתה.

6.7 הגשת הצעה על ידי תאגיד:

הצעה למכרז יכול שתוגש על ידי תאגיד בחתימת מורשי החתימה המוסמכים ובצרוף תעודת רישום של התאגיד. יש לצרף אישור רו"ח או עו"ד לפיו החתומים על ההצעה הינם מורשי החתימה של התאגיד המוסמכים לחתום על מסמכי המכרז את תעודת הרישום, ואישור רו"ח או עו"ד יש להגיש הן בהצעה במערכת המקוונת והן לצרפם לטופס אישור ההצעה חתום ומאומת כנדרש בתיבה הפיזית.

תאגיד (למעט תאגיד זר) לא יכול להגיש הצעה באמצעות מיופה כוח.

6.8 הגשת הצעה משותפת:

6.8.1 הצעה למכרז יכול שתוגש כהצעה משותפת למספר יחידים (להלן: "הצעה משותפת"). בהצעה משותפת, יחתמו מסמכי המכרז בהתאם להוראות המכרז, על ידי כל אחד מיחיד המציע בהצעה המשותפת. בכל מקרה השותפות תהיה בחלקים בלתי מסוימים (מושע).

6.8.2 הוגשה הצעה על ידי מספר יחידים, יצינו היחידים בהצעתם המשותפת את חלקו היחסי של כל יחיד במגרש/ים. ציון חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט בלבד. במידה ולא יצינו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע בחלקים שווים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחיד המציע לאחר המועד האחרון להגשת הצעה למכרז.

6.8.3 הוגשה הצעה משותפת, תיעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע במשותף והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית.

6.9 הגשת הצעה באמצעות יפוי כח

6.9.1 הצעה עבור אחר תוגש בצרוף יפוי כח. יפוי הכח כאמור יוגש באמצעות מערכת המכרזים המקוונת והמקור או העתק מאושר ע"י עו"ד כנאמן למקור יוגש בתיבה הפיזית. אם מיופה הכח אינו עו"ד יפוי הכח יהיה נוטריוני.

6.9.2 במקרה שהצעה מוגשת ע"י מספר מציעים יחד יוגש יפוי כח אחד אשר יחתם ע"י כל המציעים או מספר יפויי כח אשר בכל אחד יצוין כי מיופה הכח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ובשם מציעים אחרים ביחד ובערבות הדדית. (ניתן לצרף במערכת המקוונת מספר יפויי כח אך בכל מקרה יש לצרפם לתיבה הפיזית כאמור לעיל).

6.9.3 מיופה כח יוכל לייצג הצעה אחת בלבד, במידה ומיופה כח ייצג יותר מהצעה אחת תפסלנה כל ההצעות אשר ייוצגו על ידו. בכל מקרה יפוי הכח לא יהיה מותנה בתנאי כלשהו, ולא יתייחס באופן כלשהו לחלק מסוים של המגרש/ים. בכל מקרה, ישולמו התשלומים במלואם בשובר אחד, ללא פיצול שוברי התשלום.

6.10 המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הינו בתאריך **11/04/2022** עד השעה 12:00 בצהריים (להלן: "מועד אחרון להגשת הצעות"). עד למועד זה על המציע לסיים את הליך הגשת ההצעה המקוונת, להדפיס את טופס אישור ההצעה בצרוף מספר הסימוכין, לחתום עליו ולאמתו כנדרש,

לצרף את הערבות/יות כאמור בסעיף 6.1, וכן מסמכים נוספים הנדרשים כגון יפוי כח מקורי, תעודת התאגדות, אישור בדבר זהות מורשי החתימה ולהגיש ידנית לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה, בכתובת: רשות מקרקעי ישראל, מרחב עסקי ירושלים, רח' יפו 216 בנין שערי העיר, ירושלים, בימים ובשעות קבלת קהל כמקובל במרחב.

6.11 על המציע להביא בחשבון כי בעת הכניסה למשרדי הרשות נערך בידוק ביטחוני קפדני העשוי לארוך זמן ממושך. הצעות שלא תהיינה, מכל סיבה שהיא, בתיבת המכרזים הפיזית ולא תקלטנה במערכת המכרזים המקוונת עד לתאריך והשעה הנקובים לעיל, לא תתקבלנה.

6.12 כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים, ועד ליום 11/09/2022 (להלן: "תקופת ההצעה").

6.13 המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות. ההצעה הינה הצעה סופית ובלתי מותנית. אין להתנות תוקף הצעה למגרש/ים מסוים בזכיה או באי זכיה במגרש/ים מסוים אחר, ואין לקבוע סדר עדיפויות לזכיה במגרש/ים מסוים.

על אף האמור לעיל, מציע אשר שלח באמצעות מערכת המכרזים המקוונת הודעה בדבר ביטול הצעתו והכניס לתיבת המכרזים לפני המועד האחרון להגשת הצעות הודעת ביטול, (אשר הופקה ממערכת המכרזים המקוונת לאחר קליטת הודעת הביטול), חתומה כנדרש (להלן: "**הודעת ביטול**") ו/או הגיש באמצעות מערכת המכרזים המקוונת הצעה מתוקנת המבטלת את הצעתו הקודמת במכרז והגיש ביתבה הפיזית את טופס אישור ההצעה (המתוקן) חתום כנדרש (להלן ובהתאמה: "**הצעה מתוקנת**" ו-"**הצעה קודמת**"), יראו את ההצעה הקודמת כבטלה. מובהר כי בכל מקרה שבו לא תמצא הודעת ביטול חתומה כנדרש ו/או הצעה מתוקנת בתיבת המכרזים הפיזית במועד האחרון להגשת הצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל. כמו כן יובהר כי הגשת הצעה מתוקנת או הודעת ביטול בתיבה הפיזית מבלי שנשלחה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת לא תדון.

מקום בו מציע הגיש הצעה מתוקנת במערכת המכרזים המקוונת לאחר המועד בו הגיש טופס אישור ההצעה באמצעות התיבה הפיזית, ואולם, תיקון ההצעה אינו דורש ערבות מתוקנת, המציע לא יידרש להמציא טופס האישור בתיבה הפיזית בשנית. במקרה זה הוועדה תראה בטופס אישור **ההצעה והערבות שהוגשה כמחייבת לעניין ההצעה האחרונה שהוגשה על ידי המציע.**

7 הפקדת ערבויות

7.1 ערבות לקיום הצעה

המציע יצרף להצעה (באמצעות מערכת המכרזים המקוונת העתק ערבות) וערבות מקור אוטונומית בלתי מותנית לפקודת רשות מקרקעי ישראל בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז לכל הפחות בסכום המפורט בטבלה שבסעיף 1 (להלן ולעיל: "ערבויות" או "הערבות") בתיבת המכרזים הפיזית במרחב. הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף 2.4.4 להוראת תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת. יש לצרף ערבות מקורית ובנוסח המצ"ב בלבד. מציע שיצרף המחאה בנקאית הצעתו תיפסל.

הערבות תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ולפחות עד ליום 11/09/2022.

■ נוסח ערבות לקיום ההצעה מצ"ב **כנספח ג'** לחוברת המכרז.

7.1.1. שם החייב בערבות/ערבויות יהיה זהה לשם המציע. בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות בה מופיע שמו של אחד או יותר מיחיד המציע. למען הסר ספק, יובהר כי לא ניתן

מכרז מס' ים/3/2022

להשתמש במונח "אחרים" תחת שם המציע. במידה ושם החייב בערבות לא יהיה זהה לשם המציע, תפסל ההצעה על הסף.

7.1.2. ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה. במידה וערבות לא תהיה חתומה על ידי חברת הביטוח תפסל ההצעה על הסף.

7.1.3. בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה, בציון מספר סימוכין. על המציע להדפיס את פלט אישור ההצעה לחתום עליו כנדרש ולהגישו בצירוף הערבות ומסמכים נוספים כאמור במעטפה סגורה עליה יצוין מספר הסימוכין ומספר המכרז, לתיבת המכרז הפיזית אשר תוצב במרחב הרלבנטי.

7.1.4. במקרה בו הוגשה הצעה ליותר ממתחם אחד, יש להגיש את הערבות בסכום שלא יפחת מסכום הערבות הגבוהה, מבין המתחמים אליהם הוגשה ההצעה. במקרה זה לא יצוין מספר המתחם ע"ג הערבות.

לדוגמא, בהגשת הצעה לשני מתחמים וסכום הפיקדון במתחם הראשון הוא 100,000 ₪ ובמתחם השני הוא 150,000 ₪, יש להגיש פיקדון בסכום של לפחות 150,000 ₪.

7.1.5. כאמור בסעיף 3 לעיל, בכל מקרה לא ניתן יהיה לזכות ביותר ממתחם אחד בלבד, מהמתחמים המפורטים בטבלה שבסעיף 1, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של רמ"י.

המציע לא יוכל לקבוע סדר עדיפויות לזכייה במתחמים. הצעה לכל מתחם היא סופית ובלתי מותנית.

7.1.6. הערבות שצורפה להצעה הזוכה תמומש מיד לאחר הזכייה במכרז.

7.1.7. הערבות תוחזר למציעים אשר לא זכו במכרז, בדואר רשום, בהתאם לכתובת המצוינת בפרטי ההצעה.

8 בחירת זוכה במכרז

8.1. ההצעות אשר יוגשו למכרז בהתאם לכללי המכרז ותנאיו ואשר הוגשו באמצעות מערכת המכרזים המקוונת וכן בתיבת המכרז הפיזית במרחב (להלן: "**ההצעות הכשרות**"), יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של הרשות אשר תקבע את ההצעה הזוכה.

8.2. ההצעה שתוכרז כזוכה היא ההצעה בה המחיר המוצע הוא הגבוה ביותר מבין ההצעות הכשרות (להלן ולעיל: "**הזוכה**"), וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה ו/או סמכות המוקנית לרשות בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין.

8.3. במידה ונמצא כי ישנן שתי הצעות כשרות או יותר, שהינן זהות, ייערך תיחור בין מציעים אלה לקביעת הזוכה. התיחור ייערך בהתייחס למחיר המוצע עבור הקרקע.

יובהר כי באפשרות המציע שלא לשנות את הצעתו, ובמקרה זה ועדת המכרזים תיראה בהצעתו המקורית כהצעה המחייבת לצורך הליך התיחור, ובכל מקרה הוא לא יהיה רשאי לחזור בו מהצעתו.

במידה והמציעים בעלי ההצעה הזכה כאמור לעיל יחליטו להותיר את הצעותיהם המקוריות, תערוך ועדת המכרזים הגרלה בניהם.

8.4. על אף האמור בסעיף זה, הרשות תהא רשאית לבטל את המכרז ו/או לשנות את תנאי המכרז בכל עת, כמפורט בסעיף 10 להלן, ואין באמור לעיל בסעיף זה משום התחייבות של הרשות לקבל הצעה כלשהי לרבות את ההצעה בה המחיר המוצע, הוא הגבוה ביותר.

8.5 יובהר כי זוכה במכרז לא יהא רשאי להשתתף במכרזים עתידיים אשר יפורסמו על ידי הרשות ו/או החברה המפתחת ו/או מי מטעם, לביצוע עבודות תשתית ו/או עבודות פיתוח במגרשים/מתחמים בתחומי התכנית.

9 תנאים להתקשרות עם הזוכה

9.1 עם הזוכה במכרז יחתם חוזה חכירה בהתקיים התנאים המצטברים הבאים המהווים תנאים יסודיים למימוש הזכייה וכניסה לשלב החוזי:

- 9.1.1 הזוכה שילם לרשות במועד את מלוא התמורה עבור הקרקע.
- 9.1.2 הזוכה שילם למשרד במועד את התשלום עבור סה"כ הוצאות הפיתוח.
- 9.1.3 הזוכה המציא (מסר) לרשות חוזה חכירה חתום על ידו תוך 90 ימים ממועד אישור ועדת המכרזים.
- 9.1.4 הזוכה חתם על חוזה פיתוח התשתיות ככל שנדרש במכרז זה, הסדיר את התחייבויותיו (לרבות הנפקת ערבות לאי גרימת נזקים) מול החברה המפתחת, והמציא לרשות אישור מהחברה המפתחת על הסדרת התחייבויותיו במסגרת המועדים שנקבעו בתנאי המכרז.
- 9.1.5 הזוכה חתם על חוזה הבנייה (על נספחיו) והמציא (מסר) אותו תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים. בנוסף ובלי קשר להמצאת חוזה הבנייה במועד כאמור על הזוכה להמציא לרשות או למשרד הבינוי והשיכון ערבויות ביצוע ונזקים בתוך 90 יום האמורים מיום אישור ועדת המכרזים.
- 9.1.6 התנאים להתקשרות שלעיל הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, לרבות בנוסח החוזים שבמסמכי המכרז. במקרה של איחור כלשהו במועדים האמורים בתנאים אלו, תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת ולא יחתם עם הזוכה חוזה חכירה (שרק לאחר חתימתו מתחילה עם הזוכה ההתקשרות החוזית מול רמ"י). במידה ולא ימולאו תנאים אלו - תפקע זכותו של הזוכה לקבל את המתחם.
- 9.1.7 בכל מקרה שבו לא יקיים הזוכה את התנאים המפורטים לעיל, יחשב הדבר כהפרת התחייבות הזוכה על פי תנאי המכרז, זכייתו תבוטל לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 10 להלן בדבר חילוט הערבות וסעדים נוספים.
- 9.1.8 על אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה עמד בכל התחייבויותיו על פי תנאי המכרז, אולם איחר במספר בודד של ימים (שבכל מקרה לא יעלה על שבעה ימי עבודה) בהמצאת חוזה פיתוח התשתיות חתום במועד ו/או חוזה הבניה חתום במועד, תשקול רמ"י לאפשר לזוכה לרפא את הפגם, מכל מקום יובהר כי רמ"י אינה מחוייבת לאפשר את תיקון הפגם, והדבר נתון לשיקול דעתה הרחב. עוד יובהר כי המצאת ערבויות מכל סוג שהוא במועד מהווה תנאי יסודי, גם אם המדובר בנספח לחוזה, וכל איחור בהמצאתן יהווה פגם שלא ניתן לרפא ויביא לביטוח הזכיה. בכפוף לאמור לעיל, יחתם עם הזוכה במכרז חוזה חכירה בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז.
- 9.1.9 יובהר, כי הרשות תחתום על חוזה אחד משותף עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם. (לדוגמא: אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על חוזה עם הרשות, עליהם לכלול את פרטי שניהם וחתימותיהם בטופס זה).
- על אף האמור, ככל שיוקם ע"י המציע (לרבות יחידי המציע / מציעים) תאגיד חדש לאחר המועד בו החליטה ועדת המכרזים על זוכה במכרז, תחתום הרשות עם התאגיד החדש שהוקם (במקום המציע שזכה), ככל והתקיימו התנאים (המצטברים) הבאים:

מכרז מס' ים/2022/3

9.1.9.1 המציע (לרבות יחידי המציע / מציעים) ציינו במפורש במערכת המכרזים המקוונת בטופס ההצעה למכרז (נספח א'), כי בכוננת המציע להקים תאגיד בעקבות הזכייה .

9.1.9.2 המציע המציא לרשות "אישור לרישום בפנקס המקרקעין" לפני המועד האחרון בו עליו להמציא לרשות חוזה חכירה החתום על ידו (סעיף 9.1.3 לעיל).

לעניין "אישור לרישום בפנקס המקרקעין": על המציע להמציא 2 אישורים, האחד בו יופיע המוכר: רמ"י והרוכש: שם המציע שזכה במכרז ; השני, בו יופיע המוכר: המציע שזכה במכרז והרוכש: התאגיד החדש שהוקם. יושם אל לב, כי ככל שהאישור מותנה, יש להמציא אישור לאחר תשלום.

9.1.10 חוברת המכרז על כל מסמכיה ונספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החוזה כאמור.

10 הפרות וסעדים

10.1 ידוע למציע/זוכה כי אם תתקיים אחת מהעילות הקבועות בתקנה 16 ב(ב) לתקנות חובת המכרזים כאמור להלן, ועדת המכרזים רשאית להורות על חילוט ערבות לקיום הצעה (עד לסכום גובה הערבות לקיום הצעה המופיע בטבלה שבסעיף 1) 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:

10.1.1 הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסות או בחוסר ניקיון כפיים;

10.1.2 הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק;

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

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

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

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

11 שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז

11.1 שינוי תנאי המכרז

11.1.1 הרשות תהא רשאית בכל עת, ועל פי שיקול דעתה הבלעדי לשנות כל תנאי מתנאי המכרז (להלן: "שינוי תנאי המכרז"). החלטת הרשות על שינוי תנאי המכרז יכול שתיעשה עד

מכרז מס' ים/2022/3

למועד האחרון להגשת הצעות. הודעת השינוי אשר פורסמה באתר האינטרנט של הרשות, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציע.

11.1.2 הרשות תודיע על השינוי בתנאי המכרז באמצעות אתר האינטרנט.

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

11.2 הארכת מועדים

11.2.1 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 10 לעיל ובכפוף לאמור בו, רשאית הרשות לדחות כל אחד מהמועדים הקבועים בתנאי המכרז, לרבות המועד האחרון להגשת הצעות, ככל שתימצא לנכון, ואף מספר פעמים, על פי שיקול דעתה הבלעדי. אין באמור לעיל משום חובה כלשהי על רשות לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות על פי בקשת מציע זה או אחר, מכל סיבה שהיא.

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

11.3 ביטול/הקפאת המכרז

מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 10 לעיל ובכפוף לאמור בו, הרשות תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל/להקפיא את המכרז בכל עת, ולמציע או לזכות לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כספיות או אחרות בגין כך.

12 תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

12.1 במידה והזוכה המקורי במכרז לא יעמוד בתנאי זכיותו והעסקה עימו תבוטל, תדון הרשות בבקשה להכריז על המציע בעל ההצעה השנייה בגובהה (להלן: "מציע מס' 2") כזוכה במכרז, זאת בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:

12.1.1 לא יאוחר מ-90 יום מתאריך אישור ועדת המכרזים על הזוכה המקורי במכרז, הגיש מציע מס' 2 בקשה בכתב לרשות ובה הוא מבקש כי יוכרז כזוכה במכרז.

למען הסר ספק, מובהר כי הרשות לא תודיע למציע מס' 2 באם הזוכה במכרז לא עמד בתנאי הצעתו וזכיותו בוטלה. פניית מציע מס' 2 לרשות כאמור לעיל הינה באחריותו בלבד.

12.1.2 מציע מס' 2 יידרש לשלם לרשות את התשלום שנערך על פי התחשיב להלן.

12.2 להלן אופן עריכת התחשיב של הסכום שיידרש מציע מס' 2 לשלם:

12.2.1 שומת שמאי ממשלתי תוכפל ב- 91% או 51% או 31%, בהתאם לזכות החכירה או באזור העדיפות הלאומית בו מצוי המתחם המתחם או 100% במקרים של שיווק במכר וכאשר המתחם המתחם אינו מצוי באזור עדיפות לאומית א' או ב', וזה יהיה הסכום אליו תושווה הצעת הזוכה המקורי במכרז.

12.2.2 כאשר הצעת הזוכה המקורי במכרז גבוהה משומת השמאי הממשלתי (כפי שחושבה לעיל): תסכים הרשות לדון בבקשה להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז, במידה והוא יסכים להעלות הצעתו לתשלום באופן שתעמוד על שווי הצעת הזוכה המקורי במכרז מוכפל ב-

מכרז מס' ים/2022/3

90% , או על שומת השמאי למכרז כפי שחושבה לעיל , או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגבוה מבין שלושת הסכומים.

12.2.3 כאשר הצעת הזוכה המקורי במכרז נמוכה משומת השמאי הממשלתי (כפי שחושבה לעיל): תסכים הרשות לדון בבקשה להכריז על מציע מס' 2 כזוכה במכרז במידה והוא יסכים להעלות הצעתו לתשלום באופן שתעמוד על 90% מהצעת הזוכה המקורי במכרז או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגבוה מבניהם.

12.3 הסכום לתשלום שרמ"י יחשב יכלול תוספות כלהלן:

12.3.1 תוספת הצמדה למדד הצרכן ממדד הבסיס (המדד הידוע במועד ההכרזה על הזוכה המקורי), ועד למדד הידוע במועד ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה, יובהר כי אם המדד הידוע בעת ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה, יהיה נמוך ממדד הבסיס יישאר הסכום ללא שינוי.

12.3.2 על הסכום שיתקבל מהאמור בסעיף 12.2 תחושב תוספת ריבית על מספר הימים מתאריך החלטת ועדת המכרזים על הזוכה המקורי במכרז ועד לתאריך החלטת ועדת המכרזים המכריזה על מציע מס' 2 כזוכה במכרז. שיעור הריבית יהיה זה הנקוב בחוק פסיקת ריבית והצמדה, הידוע במועד עריכת החישוב.

12.3.3 החליטה ועדת מכרזים להכריז על מס' 2 כזוכה במכרז, יהיה עליו לשלם את גובה הפקדון כפי שנקבע בטבלה שבסעיף 1 לחוברת המכרז תוך פרק זמן של 30 יום ממועד אישור ועדת המכרזים על מציע מס' 2 כזוכה במכרז ולהשלים יתר הפעולות והתשלומים הנדרשים בהתאם להוראות חוברת המכרז ובכפוף למכתב ההכרזה של הוועדה על מציע מס' 2 כזוכה במכרז. יודגש כי כל תנאי חוברת המכרז יחולו במלואם על מציע מס' 2, מלבד השינויים המחויבים כאמור להלן.

12.3.4 תנאי התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, הוצאות הפיתוח, הוצאות הפיתוח הנוספות, לרבות לוחות הזמנים, יהיו זהים לאלה המפורטים בתנאי המכרז לעיל, אך התאריך הקובע לתשלום ולכל פעולה אחרת הנדרשת בהתאם לתנאי המכרז, יחול ממועד אישור ועדת המכרזים על מציע מס' 2 כזוכה במכרז.

נספח א'

נוסח חוזה חכירה

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

חוזה חכירה

מ ה ו ן

מס' תיק: _____:

מס' חשבון: _____:

נערך 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").

ו 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.

"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 המוחכר 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 המוחכר וטעונה הסכמת המחכירה.

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

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

החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת 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 אישור העסקה האמור לעיל.

"היעוד": _____.

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר _____

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 תהיינה 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.

- (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 המוחכר (להלן: "רוכשי היחידות") בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הוא האחראי הבלעדי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.
- במוחכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממועד חתימת הרשות על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה על שמו, בלשכת רישום המקרקעין, תהא הרשות פטורה מלתת לחוכר ו/או לרוכשי היחידות ממנו כל שרות בגין המוחכר ו/או הזכויות בו, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.
3. החוכר מתחייב להכין ולהגיש למחכירה לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המוחכר, מפת מדידה של המוחכר ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבנייה האמורה (להלן: "התכניות" או "תכניות הבנייה").
4. החוכר מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי המחכירה ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המחכירה לתכניות הבניה.
5. החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד המועד להשלמת הבניה (_____).
6. במידה והמוחכר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (_____) את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבוננו 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 והמוחכר 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 הרשות.

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 שידרש לצורך ביצוע הפעולות האמורות ע"י המחכירה.

עד מועד רישום הבית כבית משותף, לא תאפשר המחכירה העברת זכויות בדרך של חכירה משותפת (מושע) לפיה יהיו החוכר ורוכשי היחידות חוכרים במשותף מאת המחכירה.

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

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

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

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

14. 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.

1. תנאים מיוחדים:

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

המחכירה:	החוכר:
שם.1	שם.1
תואר המשרה	מס' זיהוי
חתימה	חתימה
שם. 2	שם. 2
תואר המשרה	מס' זיהוי
חתימה	חתימה
חתימה	
שם.3	שם.3
	מס' זיהוי
	חתימה
שם.4	שם.4
	מס' זיהוי
	חתימה

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

_____ 5. שם

_____ מס' זיהוי

_____ חתימה

_____ 6. שם

_____ מס' זיהוי 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 ב'

חוק מקרקעי ישראל

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 תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה;
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	"תעסוקה" ¹ – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט הקלאות או גידול בעלי חיים.
היתר העברת בעלות	2. ואלה סוגי העסקאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יחול עליהן:
	(1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), תשי"ג-1953;
	(2) העברת בעלות במקרקעי ישראל, לפי כללים שייקבעו בתקנות, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לנפקדים הנמצאים בישראל או ליורשיהם הנמצאים בישראל, חמורת מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, תשי"ג-1950;
	(3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התחייבות שנתחייבו בה כדין או חבות שנוצרה כדין לגבי אותם מקרקעין לפני תחילת חוק היסוד;
	(4) העברת בעלות במקרקעי ישראל תוך חליפין במקרקעין שאינם מקרקעי ישראל או כפיצוי בעד מקרקעין כאלה שהופקעו על פי חוק, ובלבד שלא תוחלף קרקע חקלאית בקרקע עירונית אלא בנסיבות מיוחדות ובאישור שר החקלאות;
	(5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך לישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; היתה ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת;
(תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	(6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקימת לישראל בשטח מקרקעין העולה על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת;
(תיקון מס' 1) תשס"ו-2006 (תיקון מס' 2) תשס"ט-2009	(7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך המש שננים מתום התקופה הראשונה;
	ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.
הגבלה על הקניית או העברת של זכויות במקרקעין לזרים	2א. (א) בסעיף זה –
(תיקון מס' 3) תשע"א-2011	"זכויות במקרקעין" – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה בירדה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

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

חוקן ס"ח תשס"ו מס' 2051 מיום 15.6.2006 עמ' 314 (ה"ח הממשלה תשס"ו מס' 236 עמ' 298) – תיקון מס' 1 בסעיף 12 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2006), תשס"ו-2006; תחילתו ביום 1.7.2006.

ס"ח תשס"ט מס' 2209 מיום 10.8.2009 עמ' 326 (ה"ח הממשלה תשס"ט מס' 436 עמ' 348, 314) – תיקון מס' 2 בסעיף 13 לחוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), תשס"ט-2009; תחילתו ביום 9.9.2009.

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



"זר" – כל אחד מאלה:

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;

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

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

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

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

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

"מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(א) טובת הציבור וביטחון;

(ב) זיקתו של הזר לישראל, לרבות נחוניו האישיים, תקופות 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 שיעודם למגורים לפי חכניה, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לעניין זה, "חכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

(ב) זר שמינהלת מרכזו 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, החשי"ט-1959 ;
"מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון ;
(ג) מדינה, כהחאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך
ניחול ענייני אותה מדינה כישראל 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 הוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין.
(ד) (1) לא יהא תוקף להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין או להתחייבות להקניה
או להעברה כאמור שנעשו בניגוד להוראות סעיף זה ;
(2) לא תירשם עסקה בפנקסי המקרקעין בניגוד להוראות סעיף זה ;
(3) היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט
בבקשה להצהרה על בטלות עסקה שנעשתה בניגוד להוראות סעיף זה, או בבקשה
לסעד אחר המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחיקת רישום מפנקסי המקרקעין.
3. חוק-היסוד לא יפגע כפעולות 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 להחייץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3),
בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לענין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות
להתייעצות ולענין המועדים למענה לבקשה.

שמירה מצוות שמיטה

ביצוע ותקנות
(תיקון מס' 3)
חש"א-2011

(תיקון מס' 3)
חש"א-2011

משה ריין
שר החקלאות

לוי אשכול
שר האוצר

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

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

נספח ג'

נוסח ערבות לקיום הצעה

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי ירושלים

אדונים נכבדים,

הנדון: ערבות מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (-----) המגיע
או עשוי להגיע לכם מאת _____ (שייקרא להלן - "החייב")
בקשר עם מכרז מס' ים/3/2022 מתחם מס' _____.

נזכה חשבונכם בבנק ישראל מספר 8 8478 03 00 1.317 לא יאוחר משבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי
שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום
הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

ערבות זו תשאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה, עד לתאריך 11/09/2022 ועד בכלל.
וכל דרישה על-פיה צריכה להגיע בכתב לידי משרד החתום מטה שמענו
הוא: _____.

מודגש בזה כי דרישה "בכתב" כאמור לעיל אינה כוללת דרישה שתגיע לבנק/חברת הביטוח באמצעות
פקסימיליה, מברק או כל אמצעי אלקטרוני אחר וזו לא תחשב כ"דרישה" בהתאם לכתב ערבות זה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או הסבה.

בכבוד רב,

נספח ד'

נוסח ערבות להבטחת
רישום בהתאם לסימן ג'
לפרק משנה 4.5 לקובץ
החלטות מועצת מקרקעי
ישראל

(סרבני רישום)

לכבוד רשות מקרקעי ישראל

הנדון : ערבות אוטונומית צמודה מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק סכום של 100,000 ש"ח (במילים : שבעה שקלים) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן: "החייב") בקשר עם מכרז שמספרו ים/3/2022 להבטחת השלמת הרישום, תוך שבעה חודשים מהמועד שנקבע כמועד האחרון להגשת ההצעות (להלן – "המועד הקובע"), של כל הבנינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים ורמ"י הגיש בגינם תביעה משפטית.

נזכה חשבונכם בבנק ישראל מס' 8 8478 00 03 1.317 לא יאוחר משבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל.

הסכום הנ"ל יוצמד למדד המחירים לצרכן מהמועד הקובע ועד ליום זיכוי חשבונכם בפועל .

ערבות זו תהיה בתוקף 7 חודשים מהמועד הקובע, דהיינו מתאריך 11/04/2022 עד תאריך 11/11/2022 ועד בכלל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בכבוד רב

חותמת הבנק/חברת הביטוח
וחתימות מורשי החתימה

נספח ה'-1

**נוסח חוזה לביצוע
תשתית שייחתם עם
עיריית אשדוד**

האתר: _____

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות רשות - יזם

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

עיריית אשדוד

כתובת: _____

מצד אחד

(אשר תיקרא להלן: "הרשות")

לבין

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

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד

(אשר יקראו להלן יחד: "היזם")

מצד שני

- הואיל: ובין משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") לבין הרשות קיימת התקשרות בעניין ניהול, פיקוח וביצוע עבודות פיתוח כללי, כהגדרתן בחוזה זה, על ידי הרשות;
- והואיל: והיזם מתעתד לחתום על חוזה עם רשות מקרקעי ישראל ביחס למגרש/מתחם, כהגדרתו בחוזה זה (להלן: "החוזה בגין הקרקע");
- והואיל: והיזם מתעתד לחתום על חוזה בנייה עם המשרד (להלן: "חוזה הבניה");
- והואיל: ובין יתר דרישות רשות מקרקעי ישראל והמשרד לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רשות מקרקעי ישראל ליזם, וחתימת חוזה בנייה בין המשרד ליזם, נדרש היזם להתקשר בחוזה זה עם הרשות;
- והואיל: והיזם והרשות מעוניינים להסדיר את היחסים ביניהם, לרבות בכל הנוגע לביצוע עבודות הפיתוח על ידי הרשות וחובותיו של היזם בביצוע פעולות הבניה ועבודות פיתוח צמוד, כל זאת כאמור בהסכם זה על נספחיו.

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכותרות :

- 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3 כותרות חוזה זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
- 1.4 בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראות חוזה הבנייה ו/או החוזה בגין הקרקע עליו יחתום היזם באותו עניין, יחייבו הוראות חוזה הבנייה.

2. הגדרות:

- 2.1 "האתר" – האתר המתואר בתנאים המיוחדים.
- 2.2 "הוצאות הפיתוח" – תשלומים שעל היזם לשלם בהתאם למכרז ולחוזה בנייה בגין ביצוע עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי המשרד ו/או על ידי מי מטעמו לרבות הרשות.
- 2.3 "חוזה בגין הקרקע" – חוזה, שייחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין היזם לרכישת הזכויות במגרש/במתחם דהיינו חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח בהתאם לתנאי העסקה.
- 2.4 "חוזה בניה" – חוזה שיחתם בין היזם למשרד המהווה חלק ממסמכי המכרז לשיווק המגרש או המתחם בו זכה היזם.
- 2.5 "המבנה" – המבנה או המבנים, שייבנו על ידי היזם במגרש, על פי היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע.
- 2.6 "המגרש/המתחם" – מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רשות מקרקעי ישראל, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים. שטחו של המגרש נקוב בתנאים המיוחדים.
- 2.7 "המועד הקובע" – המועד בו החליטה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל לבחור ביזם כזוכה במכרז.
- 2.8 "המכרז" – המכרז של רשות מקרקעי ישראל והמשרד בגין המגרש/המתחם בו זכה היזם.
- 2.9 "המפקח" – מי שימונה מטעמה של הרשות כמנהל עבודות הפיתוח הכללי, שיבוצעו באתר על ידי הרשות.
- 2.10 "משתכנים אחרים" – משתכנים ו/או יזמים שאינם היזם, אשר עימם נחתמו או יחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.
- 2.11 "מתאם" – נציג מטעם המשרד לתיאום קיום התחייבויותיו של היזם לפי הסכם זה מול הרשות ו/או המשרד.
- 2.12 "עבודות הפיתוח הכללי" – עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות באתר ומחוצה לו וכן במקומות נוספים בתחום שטח השיפוט המוניציפלי של הרשות המקומית, שיבוצעו על ידי הרשות באמצעות קבלנים מטעמה, לרבות סלילת כבישים, מדרכות, עבודות עפר, תאורה, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (שצפ"ים) ועבודות נוספות, כמפורט בחוזה זה.
- 2.13 "ערבות נזקים" – ערבות בנקאית אוטונומית שניתנה על ידי היזם לטובת הרשות להבטחת תיקון נזקים ומילוי התחייבויות היזם, כמפורט בחוזה זה להלן.

2.14 "הפיתוח הצמוד" – פיתוח החצרות והשטחים הפתוחים בתוך תחומי המגרש/המתחם בו זכה היזם.

2.15 "הקבלן" – קבלן או קבלני ביצוע אשר יבצעו מטעם הרשות את עבודות הפיתוח הכללי.

2.16 "התוכנית" - תמל/1062 (כמפורט בנספח ב' לחוזה זה).

2.17 "התנאים המיוחדים" – נספח ב' להסכם זה.

3. עיקרי ההתקשרות:

היזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח למשרד כמפורט במכרז, וכמו כן למלא אחר כל התחייבויותיו כלפי הרשות כמתחייב מתנאי חוזה זה, והרשות מצידה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח הכללי כמפורט בהסכם זה.

4. עבודות הפיתוח שבאחריות הרשות:

4.1 הרשות תבצע באתר את כל עבודות הפיתוח הכללי הנדרשות לצורך קבלת היתר בניה, טופס 4 ותעודת גמר למבנה, לרבות כל העבודות המפורטות בנספח א' להסכם זה. באישור מוקדם של המשרד שיינתן בכתב, תהא הרשות רשאית לפעול לשינוי התוכנית ו/או לשינוי בתוכניות עבודות הפיתוח בתחום האתר ומחוצה לו.

4.2 במידת הצורך ועל פי שיקול דעתה המוחלט של הרשות, תהא הרשות רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם (לרבות קווי ביוב, מים חשמל ותקשורת וכד') לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך שתחליט עליו הרשות וכן לבצע עבודות חפירה, חציבה ומילוי וכן בניית קירות תומכים, בהתאם לאישור המשרד. היזם מצהיר כי הדבר הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי הרשות ו/או המשרד בעניין זה.

4.3 אם חלק מעבודות הפיתוח הכללי באתר כבר בוצעו קודם למועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח הכללי, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כל טענות כלפי הרשות או המשרד, מכל סוג, בקשר לעבודות אלה.

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

4.5 היזם יאפשר לרשות או לכל בא כוח המורשה על-ידיה ולמתאם להיכנס למגרש או לכל מקום שבו נעשית על ידו עבודה כלשהי לביצוע חוזה זה.

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

4.7 הרשות תתחיל בביצוע עבודות הפיתוח במועד הנקוב בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב שם.

4.8 ידוע ליזם כי באתר מצויות עתיקות ו/או קיימת סבירות גבוהה למציאת עתיקות באתר. ליזם לא תעמוד כל טענה ו/או תביעה נגד המשרד ו/או נגד הרשות בגין עיכובים הנובעים ממצאת העתיקות במתחם.

4.9 בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת הרשות לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו וזאת במועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.10 הרשות מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח הכללי החיוני למסירת המגרש ליזם, ולקבלת טופס 4, יושלם עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים. הרשות מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח הנדרשות על מנת שלא לעכב את היזם בהוצאת היתר בניה.

4.11 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח הכללי ומסירת המגרש ליזם, מובהר כי הרשות לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם אם חלו עיכובים שמקורם בגורמים שאין לרשות שליטה עליהם כדוגמת כוח עליון ו/או הוראת דין.

כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית הרשות לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור המשרד מראש. ליזם לא תהא כל טענה, תביעה כנגד המשרד ו/או הרשות במקרה כזה, ואולם העבודות החיוניות לצורך מסירת המגרש ליזם וקבלת טופס 4 וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על-ידי היזם, יושלמו ע"י הרשות ע"פ לוח הזמנים המופיע בתנאים המיוחדים.

הרשות רשאית לבצע בעצמה חלק מהעבודות שבאחריות היזם לפי נספח א' לחוזה זה בתוך גבולות המגרש, על פי שיקול דעתה המוחלט, וזאת אף לאחר שהיזם ו/או משתכנים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשים ואכלוס המבנים, וזאת אם הדבר מתחייב מסיבות תכנוניות ו/או הנדסיות, ובלבד שלא יגרור לעיכוב בקבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס הבניין/ים על-ידי היזם ו/או יפריע לשימוש הסביר במבנה ובלבד שהרשות לא תגבה מהיזם תשלום בגין עבודות אלו.

4.12 הרשות אחראית על עבודות הפיתוח במהלך ביצוען ועם השלמתן.

5. התחייבויות היזם:

5.1 היזם מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו מכל היבט שהוא ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי הרשות ו/או המשרד בעניין זה. היזם מצהיר כי הוא מקבל את המגרש במצבו (as-is) נכון למועד הקובע ולא תהיה לו כל טענה ו/או תביעה כנגד המשרד ו/או הרשות מכל מין וסוג שהוא.

5.2 היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה ואת הפיתוח הצמוד מטעמו בתחומי המגרש לפי הקבוע בחוזה הבניה, אך ורק לאחר מסירת המגרש לידי.

5.3 היזם לא יגיש בקשה להיתר בניה, אלא לאחר שבדק שהתכנון תואם את הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה; לאחר שהרשות בדקה את התאמת הבקשה לתשתיות באתר וחתמה על הבקשה; ולאחר שקיבל אישור לתכניות הבנייה מאת המשרד.

5.4 בכפוף לאמור לעיל, יהא היזם רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידי היתר בניה כחוק ולא לפני מועד קבלת המגרש.

- 5.5 תפיסת המגרש על ידי היזם ודרכי הגישה אליו לשם ביצוע עבודות הבנייה, לרבות גידור היקפי ייעוץ רק לאחר תיאום עם הרשות ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה בכתב. מודגש כי היזם יידרש לגדר את המגרש לכל הפחות בגדר איסכורית לבנה וחדשה בגובה של לפחות 2.0 מ' כתנאי לתחילת עבודות באתר. לכל מתחם יהיה שער כניסה אחד, שמיקומו יאושר על ידי הרשות, אלא אם היזם יקבל אישור מראש ובכתב מהרשות לביצוע יותר מכניסה אחת למתחם.
- 5.6 ככל שיאושר ליזם שינוי תכנון, לא יהיה בכך כדי להטיל על הרשות חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה שבהן התחייבה בחוזה זה, וכל עבודות פיתוח נוספות או חורגות, תהיינה נתונות לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות.
- 5.7 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש והבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות החוזה בגין הקרקע וחוזה הבנייה והכל על-פי דין.
- 5.8 היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכניות הבניה ו/או לבנייה בפועל במגרש, כלפי כל אדם וגוף, לרבות כלפי הרשות. להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי הרשות והמשרד לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר ועניין הנובע מפעולות הקשורות לבנייה של היזם במגרש.
- 5.9 היזם מתחייב לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות שביצעה או תבצע הרשות במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות הרשות ו/או המתאם, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות שביצעה הרשות ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות שיבוצעו ע"י הרשות ו/או על ידי משתכנים אחרים, במידה ויבוצעו.
- 5.10 הוראות המתאם והרשות לגבי כל דבר ועניין הנוגע לפעולות הבנייה של היזם, אשר יש להן השלכה על עבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של משתכנים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור. היזם מתחייב לפעול לפי הוראות המתאם בקשר לתיאום עבודות וכן לתאם עם הרשות ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.
- 5.11 המתאם וכל נציג מוסמך אחר מטעמם של הרשות והמשרד, יהיה רשאי להיכנס למגרש בכל עת ביצוע עבודות הבנייה של היזם במגרש, ועד למועד קבלת אישור אכלוס, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה על ידי היזם. אין בזכות זו בכדי להטיל אחריות כלשהי על הרשות בגין עבודות היזם במגרש או בכדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.
- 5.12 אם הדבר יידרש על פי מיקום המגרש או מיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של משתכנים אחרים אל מערכת הביוב המרכזית ואל מערכות התשתית האחרות. כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועל פי דרישת הרשות, יאפשר מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב על פי דרישת הרשות, לאפשר מעבר קווי ביוב, מים ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.
- 5.13 היזם מצהיר כי ידוע לו שהוא מחוייב לדאוג לניקוז המגרש בתקופת הבנייה. לא תשמע כל טענה מצד היזם בגין הצפת שטח המגרש ו/או כל נזק אחר שיגרם למגרש ו/או לבנייה שבוצע ע"י היזם כתוצאה ממי גשמים ו/או נגר עילי.

5.14 היזם, מתחייב לא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבניה של משתכנים אחרים במגרשים אחרים, וכן לא להניח חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין, ערימות עפר וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש. היזם מתחייב שלא לבצע פיצוצים באתר ובמגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים בכל קטע ציבורי בתחום האתר. מבלי למעט מן האמור, היזם לא יהיה רשאי להסיע כלים זחליים בתחומי המתחם והכנסת כלים זחליים תתבצע רק באמצעות הובלה.

5.15 היזם מתחייב, אם יידרש לכך, לשפוך את עודפי העפר או את חלקם בשטחים שמחוץ לגבולות המתחם עפ"י תכניות סימון שתימסרנה ליזם על ידי הרשות ו/או המתאם, וזאת תוך כדי מילוי בשכבות ובהידוק מבוקר, כולל עבודות סימון וכל יתר העבודות הדרושות בעבודות מילוי בשטח, כל זאת על חשבון היזם.

היזם מתחייב כי חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה כפי שיקבע על-ידי הרשות ו/או המתאם, יסולק אל אתרי שפיכה מאושרים לפי הנחיות משרד איכות הסביבה והרשות המקומית ובהתאם להוראות המתאם. עפ"י דרישת הרשות ו/או המתאם יציג היזם אישורים על סילוק חומרים כאמור לאתרי שפיכה מאושרים.

5.16 הרשות תהייה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם ו/או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח, לרבות כל החומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש ולחייב את היזם בעלויות שנגרמו לה בגין סילוק ההפרעה וכל עלות נלוות.

5.17 הרשות תהא זכאית לסלק כל הפרעה שתיווצר על ידי היזם לפעולותיהם של משתכנים אחרים, כתוצאה מהנחת חומרים ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש ולחייב את היזם בעלויות שנגרמו לה בגין סילוק ההפרעה וכל עלות נלוות.

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

5.19 הרשות תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, רק לאחר שמסרה ליזם הודעה בעל פה או בכתב על כוונתה לפעול לסילוק ההפרעה ודרשה מהיזם לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה.

5.20 היזם מתחייב לבצע את כל עבודות הבנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שבוצעו על ידי הרשות ו/או מי מטעמה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו לעירייה במקרה של פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות הרשות בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה.

5.21 חשבונותיה של הרשות ישמשו כראייה סופית לנכונותם בכל הקשור להוצאותיה כאמור בסעיף 5 להסכם. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכותה של הרשות לפעול לחילוטה של ערבות הנזקים.

5.22 בכל מקרה בו ייגרם נזק או תגרם הפרעה על ידי היזם והרשות תבחר שלא לתקן או לסלק את הנזק או ההפרעה בעצמה, יהיה היזם מחויב לתקן את הנזק או לסלק את ההפרעה באופן מידי

עם קבלת דרישת הרשות ובהתאם להנחיותיה, על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים וכן לפצות את הרשות על כל נזק ו/או הפסד שיגרמו לה.

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

5.24 להסרת ספק מובהר ומוסכם כי הפרעה שתיגרם על ידי היזם או מי מטעמו לביצוע עבודות הפיתוח של הרשות, תעכב את מילוי התחייבויות הרשות לפרק הזמן המתחייב מההפרעה וליזם לא תהיה כל טענה בעניין זה כלפי הרשות.

5.25 מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבנייה של היזם, על פי האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטח את פעולות הבניה שלו במגרש, עובר למסירת המגרש וכתנאי מוקדם למסירת המגרש, בביטוח עבודות קבלניות וביטוח אחריות מעבידים, בו יתווספו הרשות והמשרד כמבוטחים נוספים, הכל כמפורט בחוזה הבנייה. אין בדחיית מועד המסירה כדי לאפשר ליזם לאחר במסירת נספח הביטוח כאמור. לדרישת הרשות, יציג היזם בפני הרשות אישור חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו.

5.26 הרשות והמשרד לא יהוו צד לכל סכסוך בין היזמים באתר ולא יישאו באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו על ידי מי מהיזמים למשתכנים אחרים ולרכושם. לפיכך, ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי הרשות ו/או המשרד, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של משתכנים אחרים.

5.27 היה והרשות ו/או המשרד ו/או מי מטעמם יתבעו על ידי צד כלשהו לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש, מתחייב היזם לשפות את הרשות ו/או המשרד ו/או את מי מטעמם מיד עם דרישתם הראשונה בכתב בגין כל סכום שידרשו לשלם ו/או ששילמו בפועל עקב דרישת אותו צד ועל פי פסק דין, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות משפטיות.

6. עבודות גידור ותימוך

6.1 אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים 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 על פי הנחיית הרשות או המשרד, קירות תומכים בגבולות המגרש. האמור לעיל יחול גם במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו משתכנים אחרים.

6.2 יודגש כי באחריות היזם לבצע על חשבונו את כל קירות התמך בגבול המגרש לרבות קירות הגובלים בשטחים ציבוריים או שטחים פתוחים אלא אם תחליט הרשות לבצע בעצמה חלק מהקירות וזאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. מודגש כי כל הקירות התומכים יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו ויתואמו עם הרשות והמתכננים מטעם הרשות בגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים, שצ"פים וכבישים. היזם לא יהיה רשאי לדרוש מהמשרד ו/או מהרשות השתתפות ו/או החזר העלויות שנגרמו לו בגין בניית קירות תמך כאמור.

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

- 6.4 לצורך ביצוע מרתפי חניה ומבנים תת קרקעיים, על היזם לבצע עבודות דיפון בתחום מגרשו בלבד. מובהר למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בהסכם זה, כי אסור ליזם לאחסן עודפי חפירה מחוץ לשטח המגרש.
- 6.5 היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או הרשות במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.

7. עבודות חשמל ותקשורת

- 7.1 היזם מצהיר, כי ידוע לו שעבודות החשמל באתר יבוצעו על ידי חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים כפי שיידרשו על ידה על פי תעריפיה ותחשיביה - וזאת במועד שייקבע על ידי חברת החשמל על פי המתחייב מהזמנת חיבור חשמל למגרש ולמבנים על ידי היזם. ידוע ליזם, כי ככל שנדרשת הסטת תשתיות חשמל מתחום המגרש, אחריות זו מוטלת על חברת חשמל ולא תשמע כל טענה כנגד המשרד ו/או הרשות בכל עניין הנוגע להסטת תשתיות כאמור. יובהר כי הסטת תשתיות חשמל מתחום המגרשים, ככל שתדרש, תמומן על ידי הרשות.
- ידוע ליזם, כי עפ"י הנחיות חברת חשמל ו/או הרשות, ייתכן שבניית חדרי טרנספורמציה תבצע בתחום המגרשים. חדרי הטרנספורמציה בתחום המגרש הפרטי יבנו ע"י היזם בתיאום עם חברת חשמל ולרשות לא תהיה כל אחריות לעניין בניית חדרי הטרנספורמציה בתחום התוכנית.
- 7.2 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות התקשורת, טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) באתר יבוצעו על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ, יידרש היזם לשלם לחברות אלה את התשלומים כפי שיידרשו על ידן על פי תעריפיהן ותחשיביהן - ובמועד שייקבע על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ.
- 7.3 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין הרשות נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל והתקשורת במועדן, וכי אין הרשות נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

8. גבולות המגרש:

- 8.1 סימון גבולותיו של המגרש יבוצע על ידי הרשות, באמצעות מודד מטעמה.
- 8.2 היזם יקבל מהרשות הודעה על מועד בו יוכל לקבל את המגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהרשות את המגרש המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו.
- 8.3 נוסח הודעה על סימון ומסירת מגרש מצורף כנספח ג' לחוזה זה.
- 8.4 אם לא יופיע היזם לקבל מהרשות את המגרש המסומן, במועד עליו הודיעה הרשות, יראו אותו כמי שהמגרש נמסר לידיו במועד שנקב בהודעת הרשות, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי הרשות ו/או המשרד בכל דבר ועניין הנוגע למסירת המגרש המסומן.
- 8.5 היה ומסיבה כלשהי יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון על ידי הרשות, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לרשות את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, על פי דרישתה, אלא אם נדרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של הרשות.

9. תנאים לאישור חוזה זה:

9.1 היזם יחזיר לרשות חוזה זה חתום וכן כל מסמך אחר הנדרש על ידי הרשות, על פי תנאי המכרז וזאת תוך 90 יום מהמועד הקובע, כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד. חוזה זה ייחתם על ידי הרשות רק לאחר שהיזם שילם את מלוא הוצאות הפיתוח למשרד לפי חוזה הבנייה. לא יהיה תוקף לחוזה זה ככל שלא שולמו הוצאות הפיתוח למשרד.

9.2 ידוע ליזם כי עליו לקבל אישור בכתב מאת הרשות המופנה למשרד, כי נחתם חוזה תשתית בין הרשות לבין היזם וכי אין מניעה מצדה של הרשות כי ייחתם חוזה בנייה בין היזם והמשרד והסכם פיתוח בין היזם ורשות מקרקעי ישראל בגין הקרקע. נוסח האישור מצורף כנספח ד'.

10. היזם, המשרד ורשות מקרקעי ישראל:

10.1 הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע הרשות למשרד ולרשות מקרקעי ישראל על ההפרה, ובמקרה כזה יהיו המשרד ורשות מקרקעי ישראל רשאים לבטל את זכייתו של היזם במכרז על פי הוראות המכרז ועל פי הדין.

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

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

11. ערבות נזקים:

11.1 כבטחון למילוי ולביצוע התחייבויות היזם על-פי הסכם זה, ימסור היזם לרשות, עם חתימת היזם על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תשלום בגין נזקים צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש 4/2021 בסכום של: 5,000 ₪ ליחיד (במילים: חמשת אלפים ₪). ערבות הנזקים תהא בנוסח המפורט בנספח ה. מוסכם כי אין בערבות הנזקים, ולא במימושה, כדי לשחרר את היזם מאחריותו בהתאם להוראות חוזה זה.

11.2 ערבות הנזקים תשחרר לאחר שהסתיימו כל העבודות להן מחויב היזם לפי הסכם זה ולפי חוזה הבנייה לשביעות רצון הרשות ולאחר שהיזם יגיש בקשה בכתב לרשות.

11.3 הרשות תהא רשאית לחלט את ערבות הנזקים, כולה או חלקה, בכל מקרה בו היזם גרם לנזקים, בין במעשה בין במחדל, בין במישרין בין בעקיפין, לתשתיות הציבוריות ו/או לעבודות הנעשות ע"י הרשות ו/או יצר מכשול או הפרעה שעיקבו את עבודות הרשות ו/או פעל בניגוד להוראות המתאם ו/או הרשות בהתאם לחוזה זה.

11.4 היה והנזקים שגרם היזם עולים על סכום ערבות הנזקים, תהיה רשאית הרשות לנקוט בכל אמצעי העומד לרשותה לפי כל דין לצורך כיסוי מלוא העלויות וההוצאות שיהיו לה בפועל בגין הנזק שגרם היזם, בקיזוז כספים שהתקבלו ממימוש הערבות הבנקאית.

12. רישום המגרש

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

12.2 כל פעולות הרישום של המקרקעין על שם הרוכשים, ללא יוצא מהכלל, יחולו על היזם ויבוצעו על חשבונו.

13. שונות

13.1 הרשות תהא זכאית להסב ולהמחות את זכויותיה וחובותיה של הרשות על פי חוזה זה, כולן, או כל חלק מהן, לגורם אחר שיקבל על עצמו את התחייבויות הרשות כלפי היזם – הכל בכפוף לאישור והסכמה מוקדמים של המשרד.

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

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

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

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

ולראיה באו על החתום,

היזם

הרשות

אישור חתימת היזם

אני מאשר כי זיהיתי את החותמים לפי תעודות הזהות כמפורט להלן:

מר/גב' _____ ת"ז _____

מר/גב' _____ ת"ז _____

הריני לאשר כי החותמים הנ"ל הינם מורשי החתימה מטעם היזם.

שם עורכת/הדין

חתימה + חותמת עורכת/הדין

תאריך

רשימת נספחים :

נספח א' – נספח תשתית ותנאים מיוחדים.

נספח ב' – תנאים מיוחדים.

נספח ג' – נוסח הודעה על מועד קבלת מגרש מסומן ואישור קבלת מגרש מסומן.

נספח ד'- – אישור רשות מופנה למשרד בדבר חתימת הסכם תשתית.

נספח ה' – נוסח ערבות נזקים

נספח א' - תשתית ותנאים מיוחדים

עבודות פיתוח שיבוצעו באחריות הרשות באתר ותנאים מיוחדים

1. תנאים מיוחדים

- 1.1. נספח זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד מחוזה תשתית ותנאים מיוחדים.
- 1.2. הוצאות הפיתוח אשר יגבה המשרד מאת היזם, מיועדים למימון מכלול עבודות הפיתוח הכללי על-פי חוזה זה. אין חיובים אלו מכסים תשלומי אגרות/היטלים ומסים, אשר תגבה הרשות המקומית או כל גורם מוסמך אחר מהיזם מכוח כל דין ו/או דמי הקמה אשר יגבה תאגיד המים על פי הדין ובכפוף להסכמות בין הרשות לבין המשרד, ואינם מכסים תשלומים בגין עבודות שהרשות אינה מחויבת בביצוען.
- 1.3. למען הסר ספק, מודגש בזאת כי במסגרת התחייבויות הרשות עפ"י הסכם זה, הרשות לא מתחייבת לבצע בניית מבני ציבור, לרבות: מבני חינוך, מקלטים וכיו"ב.
- 1.4. הרשות שומרת לעצמה את הזכות לפעול בתאום ואישור רשות מקרקעי ישראל ו/או המשרד, לשינוי התב"ע או לשינוי תכניות אחרות בתחומי ההרשאה.
- 1.5. מוסכם ומובהר בזאת כי אין הרשות מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או עבודות אחרות ו/או עבודות החורגות מאלה המצוינות בנספח זה. כמו כן, אין הרשות מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או אחרות שלא על-פי התוכניות והתב"ע שהיו בתוקף בעת חתימת חוזה זה.
- 1.6. התחייבות הרשות על פי חוזה זה ונספחיו, אינן כוללות ביצוע עבודות עפר, דרכים, כבישים, מדרכות וכל עבודות אחרות בתוך שטח המתחם עצמו. ככל שהיזם ידרש במסגרת חוזה הבניה לבצע עבודות בשטחים הציבוריים בתוך המתחם, העבודות יבוצעו בתאום עם הרשות. היזם יהיה אחראי למסור העבודות האמורות עם השלמתן לידי הרשות ו/או לידי הגוף המוסמך לקבלן, וזאת לשביעות רצונם המלאה של הרשות ו/או של הגוף המוסמך, כאמור.
- 1.7. היזם מצהיר כי לפני בחירת המגרשים סייר במתחם ובדק אותו על-פי תכניות הפיתוח וכי אין לו ולא יהיו לו כל דרישות ו/או תביעות בגינן.

2. פירוט העבודות המבוצעות על-ידי הרשות:

להלן פרוט העבודות אשר הרשות ביצעה ו/או תבצע באתר, והכול בכפוף למילוי מלוא ההתחייבויות של היזם על-פי החוזה:

2.1. כבישים ומדרכות:

- 2.1.1. ביצוע כבישים מאספלט.
- 2.1.2. ביצוע מדרכות מאבנים משתלבות.
- 2.1.3. הרשות תבצע על-פי הצורך ובכפוף להנחיות התכנון של המשרד, קירות תמך או מסלעות לתמיכת דרכים ומעברים ציבוריים המבוצעים על-ידי הרשות בלבד.

2.2. ניקוז/תיעול מי גשם:

- 2.2.1. על פני הכבישים, ובכפוף לצרכי התכנון גם בצנרת תת-קרקעית.

2.2.2. לרשות שמורה הזכות להעביר קו ניקוז ציבורי בתוך מתחם היזם.

2.3. מים וביוב :

2.3.1. עבודות המים והביוב הן באחריות התאגיד עפ"י כל דין אלא במקרים בהם הרשות מבצעת את העבודות בהתאם להסכמות שבין הרשות לבין התאגיד.

2.4. תשתית תקשורת :

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

2.5. רשת חשמל :

2.5.1. באחריות היזם לבצע גומחות לרשת של חברת החשמל, על-פי תוכניות מאושרות על-ידי חברת החשמל. הגומחות יונחו בגבולות המתחם ויחדרו לתוך המתחם, אולם הרשות תהיה רשאית לבצע בעצמה את הגומחות הנ"ל וליזם לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בנושא זה.

2.5.2. תאום תכנון עם חברת חשמל לביצוע הנחת צנרת מגן בחציית כבישים, עבור כבלי חשמל וכן הנחת כבלי חשמל, על-פי תוכניות מאושרות על-ידי חברת החשמל.

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

2.6. תאורת כבישים :

תאורת כבישים תבוצע בהתאם לתוכניות תאורה המאושרות ע"י הרשות והמשרד.

2.7. פיתוח נוף וגינון ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים :

בהתאם לתוכניות מאושרות ועל-פי הסטנדרטים המקובלים במשרד.

2.8. עבודות עפר וקירות תמך במגרשים

הרשות תבצע לפי הצורך עבודות עפר, קירות תומכים או מסלעות או קירות גדר, לכבישים ולשטחים ציבוריים בלבד.

יתכן ועבודות העפר בתחומים הציבוריים, כבישים ושצפ"ים, וכן קירות תומכים יחדרו לתוך המגרשים בהתאם לשיקול דעת הרשות.

עבודות עפר אלה וקירות תמך תומכי כבישים ושטחים ציבוריים שבוצעו ו/או שיבוצעו ע"י הרשות יכול שיחדרו לתחום המגרש עד כ-2.5 מטרים.

במידה והכביש יבוצע במילוי ו/או בחפירה ללא קירות, ידוע ליזם ומוסכם עליו כי המילוי ו/או החפירה יכנסו לתחום המגרש בהתאם לשיפועי המילוי ו/או החפירה בהתאם לשיקול דעת הרשות.

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

2.9. תשתית על/ראש שטח :

מובהר בזאת כי התקציב המאושר של הפרויקט כולל סעיפי תקציב לביצוע עבודות ראש שטח ועבודות מחוץ לקו הכחול של תכנית בנין הערים לרבות: מים, ביוב, כבישים, מתקנים, ניקוז, חשמל, תקשורת ועוד. היזם מצהיר בזה כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין חיובים אלה.

3. עבודות אשר תבוצענה מטעם היזם ועל חשבונו:

העבודות הבאות תבוצענה על-ידי היזם ו/או בהתאם להזמנת היזם ועל אחריותו וחשבונו בלבד.

3.1 חיבור מים והתקנת מונה מים:

יבוצע על-ידי תאגיד המים לאחר שהיזם ישלם לתאגיד את דמי ההקמה כדין.

3.2 ביוב:

התחברות לביוב הציבורי לאחר שהיזם ישלם לתאגיד המים ו/או לרשות את האגרות וההיטלים ודמי ההקמה כדין. מודגש כי היזם יבצע בעצמו ועל חשבונו חיבור ביוב למגרשים עורפיים דרך מגרשים סמוכים באותו המתחם והעיריה לא תבצע חיבור לכל מגרש בנפרד.

3.3 ניקוז:

על היזם לדאוג לחיבור הנגר העילי בתחומי המתחם למערכות הניקוז השונות וכן לסילוק נגר עילי שזורם או שעלול לזרום מהסביבה החיצונית של המתחם. על אחריותו ועל חשבונו של היזם לבצע חיבורים אלה וליזם לא תהיה כל טענה נגד הרשות בנושא זה.

3.4 חשמל:

החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים. החיבורים מרשת החשמל אל המבנה יבוצעו על-פי תכניות חברת חשמל. במידת הצורך, על היזם להקים חדרי שנאים בתחום המגרש בהתאם לדרישות התב"ע, הרשות וחברת החשמל. מודגש כי הרשות ו/או חברת החשמל יוכלו לדרוש מהיזם לבצע חדרי שנאים בתחום המגרש הפרטי גם כאשר השנאים נדרשים לצורך חיבור המגרש לחשמל.

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

3.5 חיבור מערכות למבנה:

ביצוע כל העבודות הדרושות לחיבור מערכות מים, ביוב, חשמל, טלפון וכדומה אל המבנה.

3.6 חיבור טלפון וטלוויזיה בכבלים לבתים:

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

3.6.2 הזנת חיבור לטלוויזיה בכבלים כולל הנחת המוליכים וכל העבודות הנלוות ייעשו מטעם היזם בהזמנה ישירה מחברת הטל"כ.

3.7 חניה:

על-פי התוכנית והיתר הבניה.

3.8 פיתוח המתחם:

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

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

3.8.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תכנון המבנה ופיתוח המגרש/ים והמתחם כולו ייעשה בהתאמה למיקומם של גומחות החשמל והתקשורת, מתקני האשפה, עמודי החשמל והתאורה, וכל הפרטים האחרים המצוינים במפה האמורה.

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

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

3.8.4. יעוץ קרקע וביסוס:

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

3.8.5. פינוי פסולת ועודפי עפר:

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

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

3.8.6. היזם מתחייב לבצע סקר עצים וסקר גיאופיזיים בתאום עם פקיד היערות ורשות הטבע והגנים ולקבל את הנחיותיהם לביצוע העתקת גיאופיזיים, כריתה, שמירה והעתקת עצים וכדו', מודגש כי כל העבודות שידרשו על ידי פקיד היערות ו/או רשות הטבע והגנים יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו בתאום עם פקיד היערות ורשות הטבע והגנים.

היזם

הרשות

נספח ב' – תנאים מיוחדים

האתר :	אשדוד פארק לכיש	מס' פרויקט	מגרש/מתחם
התכנית			שטח מגרש
			שטח מתחם

פירוט גוש וחלקות

<u>גוש</u>	<u>חלקות בשלמות</u>	<u>חלקות בחלק</u>
מס' מגרש/מתחם :		

התחייבות למועדי ביצוע

1. מועד תחילת ביצוע עבודות פיתוח כללי	6	חודשים מ "המועד הקובע"
2. מועד מסירת המגרש לזים	18	חודשים מ "המועד הקובע"
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4	46	חודשים מ "המועד הקובע"
4. מועד השלמת עבודות פיתוח כללי במתחם	תוך 16 חודשים מהמועד בו 80% לפחות מהמשתכנים קיבלו היתרי אכלוס.	

היזם

הרשות

נספח ג – נוסח הודעה על מועד קבלת מגרש מסומן ואישור על קבלת מגרש

מסומן

תאריך: _____

לכבוד

_____ (היזם)

_____ (כתובת היזם)

א.ג.נ.,

הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות

אתר: _____

1. הננו להודיעכם כי ביום _____ יערך באתר סימון גבולות במגרשכם בפועל על ידי מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות. הנכם מתבקשים להגיע ביום _____ בשעה _____, אל מקום המפגש _____, במטרה לקבל את סימון המגרש במועד, הכל בהתאם לחוזה בגין הקרקע שיחתם ביניכם לבין רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.
2. עליכם להביא עמכם את נספח הביטוח כמתחייב מהוראות הסכם זה. מסירת נספח הביטוח הנו תנאי הכרחי למסירת המגרש.
3. שאלות הקשורות בעניין יש לפנות למפקח או נציגו מר/גב' _____ בטל': _____

בכבוד רב,

(הרשות)

העתקים: _____ מפקח - _____

לכבוד
עיריית אשדוד
ומשרד הבינוי והשיכון
א.ג.,

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

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

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

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

חתימת היזם

חתימה ותאריך

ת.ז.

שם מלא

הצהרת המודד

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

חתימה ותאריך

מס' רישיון

שם המודד

נספח ד – אישור רשות בדבר חתימת הסכם תשתית

תאריך: _____

לכבוד

מנהל אגף בכיר שיווק

משרד הבינוי והשיכון

ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: _____ **תב"ע**

מס' פרויקט

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. היזם:

שם מלא: _____

ת.ז. / ח.פ.: _____

כתובת: _____

2. אשר זכה במכרז הקרקע במתחם מס' _____ שבפרויקט הנ"ל.

3. חתם הסכם תשתית עם הרשות במועד וקיבל מאתנו חוזה חתום.

בכבוד רב,

_____ חתימת מורשי חתימה מטעם הרשות

העתק: חשב המשרד

נספח ה

שם הבנק _____

הטלפון _____

מס' _____

לכבוד
רשות מקומית _____

א.ג.ג,

**הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית מס' _____ - נזקים
בקשר למכרז מס' _____ (להלן "המכרז")
ולחזרה מס' _____ (להלן "החזרה")**

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

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך _____ ועד בכלל.

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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

שם הבנק _____

כתובת סניף הבנק _____

מס' הבנק ומס' הסניף _____

תאריך _____

שם מלא _____

חתימה וחותמת _____

נספח ה'-2

מכתב הרשות המקומית

נספח ק'

מכתב קיזוז אגרות והיטלים – יודפס וייחתם על ידי הרשות המקומית

תאריך:

לכבוד:

משרד הבינוי והשיכון

א.ג.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) מתחם 1 – קרית פארק לכיש מס' תכנית: תמ"ל 1062 על שינויה

אישור קיזוז אגרות והיטלים



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

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

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

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

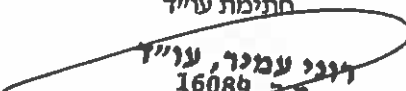
שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנכונים למועד פרסום המכרז, ויחול גם על אגרות והיטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז ועד ליום מסירת השכונה לרשות המקומית (כאשר המשרד מבצע את העבודות) או עד ליום בו אישר המשרד בכתב כי העבודות הסתיימו (כאשר הרשות מבצעת את העבודות). הרשות המקומית תישלם על אגרה או היטל אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרות בניה ו/או היטל השבחה.

גזבר הרשות  ראש הרשות 
אישור חתימות

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

מר יהוא ארלי תפקיד יועץ משפטי
 מר אלון אלון תפקיד מנהל

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

חתימת עו"ד

יוני עמיר, עו"ד
 מ.ד. 16089
 היועץ המשפטי
 עיריית אשדוד

תאריך
8.8.17

נ.ג.
 נ.ג.

נספח ו'

תקנון התכנית ותשריט המגרש

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1062

קריית פארק לכיש - אשדוד

מחוז

דרום

אישורים

סוג תכנית

מרחב תכנון מקומי אשדוד

תכנית מועדפת לדיור



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בחלקה הצפוני של אשדוד ממזרח לנמל אשדוד, בתחום שבין נחל לכיש ממערב לרח' הרצל ממזרח וחלה על שטח של כ-617 דונם.

שטח התכנית פנוי ברובו מבניה. התכנית כוללת בשטחה חלק מפארק נחל לכיש ושומרת על ערכי הטבע והנוף בפארק.

התכנית מייעדת שטחים למגורים, מסחר ותעסוקה, קריית ספורט, פארק, ושימושים נלווים למגורים. התכנית שואפת ליצור שכונה בעלת שימושים מעורבים, ולהנגיש את פארק נחל לכיש לתושבי השכונה והעיר, ליצור דופן עירונית לרח' הרצל, לאפשר מרחבים ציבוריים נגישים וידידותיים למשתמשים ולפתח את קריית הספורט כמרחב עירוני פעיל לרווחת תושבי העיר והשכונה.

התכנית מציעה בנייתן של 3,008 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 29 יח"ד לדונם נטו, מתוכן 240 יח"ד מוגן לקשיש (בית גיל הזהב), שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-80,000 מ"ר עיקרי, קריית ספורט הכוללת אצטדיון כדורגל לכ-24,000 צופים, היכל ספורט לכ-5,000 צופים ובריכת שחייה, וכן מבנים למוסדות ציבור, מרחב ציבורי פתוח, דרכים, מסוף אוטובוסים, שבילי אופניים, מתקנים הנדסיים לחדרי שנאים ותחנת שאיבה. מבני המגורים בתחום התכנית הם ברובם בבנייה מרקמית, בגובה 7 עד 9 קומות, בנוסף ל-11 מגדלי מגורים בני 17-29 קומות. מבני התעסוקה כוללים שני מבני תעסוקה בני 15 קומות כ"א בסמוך לקריית הספורט, ומבנים נוספים בסמוך לפארק, בגובה של 5-6 קומות.

מערך התנועה בתכנית מציע חיבורים לרח' הרצל ולרובע א מדרום, וכן קשרים רוחביים המאפשרים חיבור בין העיר לפארק נחל לכיש.

התכנית מוגשת על ידי רשות מקרקעי ישראל והבעלים בקרקע הינם מדינת ישראל, ועיריית אשדוד מכח הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

קריית פארק לכיש - אשדוד

מספר התכנית תמל/ 1062

שטח התכנית 1.2 617.373 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אשדוד
קואורדינאטה X	167289
קואורדינאטה Y	636096

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בשטחה הצפוני של העיר אשדוד, ממזרח לנמל אשדוד ולנחל לכיש, ממערב לרח' הרצל ומצפון לרובע א.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
466	מוסדר	חלק		2, 17, 28, 47-50, 52, 54-55, 57
467	מוסדר	חלק		6-8, 10-16
2062	מוסדר	חלק	1	20, 23
2077	מוסדר	חלק	127	163

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



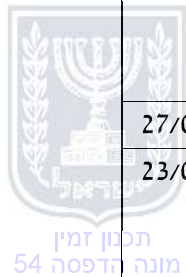
תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/08/2000	4574	4914	שינוי לתכנית מתאר ארצית	שינוי	תמא/13/ב/2
23/01/2000		4845	שינוי לתכנית מתאר מחוזית בהתאם להוראות תמא/35/1	שינוי	תממ/4/14

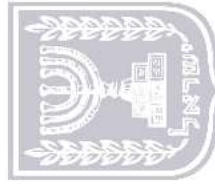
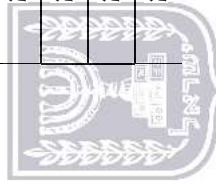


1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			ארי כחן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות 1-2		ארי כחן		1:1250		מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוב-פרשה טכנית	15:19 29/10/2017	שמואל בדולח	25/10/2017	7		מנחה	ביוב
לא	חוות דעת סביבתית - חלק ב (פרקים ד,ה)	15:05 31/10/2017	גילה שניידר	30/10/2017	64		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	מסמך סביבתי - חלק ג (נספחים)	15:07 31/10/2017	גילה שניידר	30/10/2017	195		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	חוות דעת סביבתית - חלק א (פרקים א,ב,ג)	19:27 13/06/2018	גילה שניידר	04/06/2018	98		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	טבלת איזון וחלוקה	09:55 26/11/2017	יוני צירינאבסקי	29/10/2017	20		מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח מיס-פרשה טכנית	16:19 29/10/2017	שמואל בדולח	23/10/2017	8		מנחה	מיס
לא	נספח ניקוז-פרשה טכנית	16:22 29/10/2017	שמואל בדולח	23/10/2017	20		מנחה	ניקוז
לא		14:46 30/01/2017	עזי זלצמן	01/12/2016	34		מנחה	סקר סייסימי
לא		16:22 21/11/2017	חיים פאלקוף	17/10/2017	6		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר עצים בוגרים - חוברת	15:44 02/02/2017	איתמר בן-שדה	02/02/2017	15		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	בחירת השלכות תחבורתיות	14:26 05/02/2017	מרק רנדן	05/02/2017	105		מנחה	תנועה
לא		16:24 21/11/2017	שמואל בדולח	23/04/2017	1	1:2500	מנחה	ביוב
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין מסי	16:25 21/11/2017	ארי כחן	29/10/2017	1	1:1250	מחייב	בינוי
	הקומות וכמות מינמלית של מבנים בתא שטח						חלקית	
לא		16:26 21/11/2017	ארי כחן	24/10/2017	1	1:1250	מנחה	חתכים
לא		16:28 21/11/2017	שמואל בדולח	23/04/2017	1	1:2500	מנחה	מיס
לא		16:29 21/11/2017	שמואל בדולח	23/04/2017	1	1:2500	מנחה	ניקוז
לא	פיתוח נופי	16:30 21/11/2017	ורדית צורנמל	30/10/2017	1	1:1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	פיתוח נופי - גליון חתכים	16:31 21/11/2017	ורדית צורנמל	30/10/2017	1	1:1250	מנחה	סביבה ונוף

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא		15:40 02/02/2017	איתמר בן-שדה	25/01/2017	1	1:1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		16:32 21/11/2017	מרק רנדר	30/10/2017	1	1:1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	19:02 13/06/2018	מרק רנדר	11/06/2018	1	1:1250	מנחה	תנועה
לא		09:08 30/10/2017	ברני גטניו	30/10/2017		1:1250	רקע	מצב מאושר

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		ישראל	רשות מקרקעי ישראל		ישראל	רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	ירושלים	(1)		02-5318870	02-5318878	amaliaa@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בניין שערי העיר, קומה 6, ירושלים..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		ישראל	רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-5318870	02-5318878	amaliaa@land.gov.il

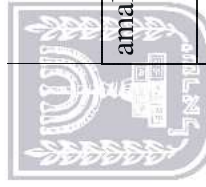
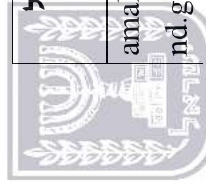
(1) כתובת: בניין שערי העיר, קומה 6, ירושלים..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-5318870	02-5318878	amaliaa@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית	עיריית אשדוד			עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8545303		doronh@ashdod.mu

(1) כתובת: בניין שערי העיר, קומה 6, ירושלים..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mic-arc@mic-arc.com		02-6797744	9	הגן הטכנולוגי	ירושלים	ג.מלצר, ג.איגרא, א. כהן - אדר'		ארי כהן	עורך ראשי	
shmulik@hgm-eng.co.il	09-8649805	073-7903900	7	גבורי ישראל	נתניה		06533	שמואל בדולח	יועץ תשתיות	מהנדס
ita98s@yahoo.com				(1)	כפר ויתקין			איתמר בן-שדה	אגרונום	אדריכל נוף
bernardg@datamap.com	03-7516356	03-7541000	67	הירקון	בני ברק	דטמפ מערכות גאוגרפיות	570	ברני גטניו	מודד	מודד מוסמך
uzisalt@bezqint.net	03-7527242	03-7526531	8 א	המלאכה	רמת גן	ד"ר עזי זלצמן ובעז זלצמן		עזי זלצמן	יועץ	יועץ סיסמי
cfialk@gmail.com			106	שכטמן יוסף	ירושלים			חיים פיאלקוף	יועץ	יועץ פרוגרמה
yonat_c@inter.net.il		03-6954097	19	סוטין	תל אביב-יפו		1763	יוני צירינבסקי	שמאי	
Vardit@tstr.co.il	03-5273617	03-5273632	14	דרך בגין	תל אביב-יפו	צורנמל טורנר אדריכלות נוף	88539	ורדית צורנמל	יועץ נופי	אדריכלית נוף
amav@amav.net	02-6726995	02-6726992	4	יד חרוצים	ירושלים	אמאב תחבורה בע"מ		מרק רנדר	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה ותחבורה
gila@esd-env.com	09-7733161	09-7733160	6	היצירה	נתניה	ESD פיתוח סביבה וקיימות		גילה שניידר	יועץ	סביבה

(1) כתובת: כפר ויתקין 98.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונה בת 2,768 יח"ד ו-240 יח"ד לדיור מוגן הכוללת קריית ספורט ופארק, וכן קביעת מגרשים לבניית דרכים, מבני ציבור, למרחב ציבורי פתוח, למסחר ולתעסוקה ולמתקנים הנדסיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הנחיות והוראות לבניית שכונת מגורים הכוללת 2,768 יח"ד ו-240 יח"ד לדיור מוגן
2. קביעת הנחיות והוראות למוסדות ציבור
3. קביעת הנחיות והוראות למרחב הציבורי הפתוח ודרכים
4. קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבנייה, קביעת שימושים מותרים, הנחיות, זכויות ומגבלות לבנייה, לרבות קווי בניין ומס' קומות
5. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח שטחי הפארק
6. התוויית דרכים חדשות
7. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי
8. קביעת הנחיות סביבתיות
9. קביעת הוראות לתשתיות
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה
11. קביעת זיקות הנאה
12. קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	10, 12, 14, 27, 29 - 32, 36
דירור מיוחד	28
מתקנים הנדסיים	700, 705, 707
מבנים ומוסדות ציבור	200 - 203, 205, 206
שטח ציבורי פתוח	300 - 303, 320, 321
ספורט ונופש	600, 601
פארק / גן ציבורי	2000 - 2002
ככר עירונית	311, 312
מרכז תחבורה	800
דרך מאושרת	1000 - 1005, 1008
דרך מוצעת	1009 - 1016
שביל	400 - 418
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995
מסחר ותעסוקה	501 - 504

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1001, 1004
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	200
גבול מגבלות בניה	מגורים	10, 11
גבול מתחם	דרך מאושרת	1000 - 1004
גבול מתחם	דרך מוצעת	1009 - 1012
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	200 - 202
גבול מתחם	מגורים	10, 11, 14 - 20, 36
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	700
גבול מתחם	שביל	400 - 405
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	300
דרך / מסילה לביטול	דירור מיוחד	28
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1000 - 1005, 1008
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	311, 312
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	200
דרך / מסילה לביטול	מגורים	10, 11, 14, 17, 22, 23, 25 - 27, 29
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	501, 503, 504
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	600
דרך / מסילה לביטול	שביל	401, 402, 406, 408 - 411, 413, 415 - 417
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1008
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	2000 - 2002

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	321
זיקת הנאה	מגורים	24
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	501
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	320, 301
חזית מסחרית	דיור מיוחד	28
חזית מסחרית	דרך מוצעת	1013
חזית מסחרית	ככר עירונית	312, 311
חזית מסחרית	מגורים	16 - 18, 27, 29, 31
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	501 - 503
טיפול נופי	מסחר ותעסוקה	501
טיפול נופי	ספורט ונופש	600
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1001
מבנה להריסה	מגורים	10
מבנה להריסה	מתקנים הנדסיים	707
מבנה להריסה	ספורט ונופש	601
מבנה להריסה	פארק / גן ציבורי	2002, 2000

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	4,195.14	0.68
דרך מאושרת	74,041.16	11.99
דרך מוצעת	41,172.14	6.67
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	35,328.07	5.72
ככר עירונית	6,158.68	1
מבנים ומוסדות ציבור	58,336.65	9.45
מגורים	93,816.51	15.20
מסחר ותעסוקה	29,703.34	4.81
מרכז תחבורה	3,289.23	0.53
מתקנים הנדסיים	1,168.17	0.19
ספורט ונופש	108,369.32	17.55
פארק / גן ציבורי	122,714.64	19.88
שביל	15,945.15	2.58
שטח ציבורי פתוח	23,165.21	3.75
סה"כ	617,403.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. משרד כחלק מדירת המגורים 3. חזית מסחרית
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. נספח הבינוי מחייב לעניין הכמות המינימלית של מבנים בתא שטח ומס' קומות. 2. המרחק המינימלי בין מבנים בתא שטח יהא כמפורט: בבניינים בני 9 קומות (ק+8) ופחות יהיה המרחק המינימלי 8 מ'. בבניינים בני 10 קומות (ק+9) ויותר יהיה המרחק המינימלי 12 מ'. 3. במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית שטחי המסחר יופנו לחזית הרחוב. משרד 1. יתאפשר שימוש של משרד כחלק מדירות המגורים, בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר מתוך סך השטחים ליחידת דיור. 2. לא יותרו שימושים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים באותו מבנה או במבנים סמוכים. חזית מסחרית 1. במגרשים אלה תהיה קומה מסחרית ובה מסחר ומשרדים, מחסנים ושטחי עזר למסחר ושטחים תפעוליים למסחר. 2. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגרשי המגורים הסמוכים. 3. במגרשים המיועדים ביעוד מגורים עם חזית מסחרית, תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר בהתאם לכללים להלן: (א) עומק המצללה לא יעלה על 4 מ' מגבול המגרש. (ב) ניתן לשלב גגון במצללה ובתנאי שעומק הגגון לא יעלה על 2.0 מ' מקו הבנין הקדמי לכיוון גבול המגרש. השטח המכוסה בגגון יכלל במנין שטחי השירות. 4. במגרשים אלה תותר קומת גלריה כחלק מהקומה המסחרית. 5. חזית מסחרית הפונה לכיוון שטח כיכר או שצ"פ תפותח כחזית פעילה לפחות 50% מאורכה. 6. גובה קומת החזית המסחרית לא יפחת מ-4 מ'. 7. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 8. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין. 9. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון. לא יהיה מעבר סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מגורים	4.1
<p>תמהיל</p> <p>25% מכלל כמות יח"ד בתחום התכנית תהיינה יחידות דיור קטנות.</p> <p>יחידות הדיור הקטנות תשולבנה במגרשים כך שלא תותר הקמת בניינים שלמעלה מ-30% מיחידות הדיור בהם הן יח"ד קטנות.</p>	
דיור מיוחד	4.2
שימושים	4.2.1
<p>1. דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן תשע"ב (2002)</p> <p>2. חזית מסחרית</p>	
הוראות	4.2.2
אדריכלות	א
<p>יתאפשר שימוש סחיר בחזית הבניין כמסומן בתשריט.</p> <p>חזית מסחרית</p> <p>1. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגרשי המגורים הסמוכים.</p> <p>2. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר בהתאם לכללים להלן:</p> <p>א) עומק המצללה לא יעלה על 4 מ' מגבול המגרש.</p> <p>ב) ניתן לשלב גגון במצללה ובתנאי שעומק הגגון לא יעלה על 2.0 מ' מקו הבנין הקדמי לכיוון גבול המגרש. השטח המכוסה בגגון יכלל במניין שטחי השירות.</p> <p>3. במגרש זה תותר קומת גלריה כחלק מהקומה המסחרית.</p> <p>4. גובה קומת החזית המסחרית לא יפחת מ-4 מ'.</p> <p>5. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>6. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>7. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>8. לא יהיה מעבר סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>	
מסחר ותעסוקה	4.3
שימושים	4.3.1
<p>1. מסחר והסעדה</p> <p>2. משרדים</p> <p>3. חניון תת קרקעי במגרש 501</p>	
הוראות	4.3.2
אדריכלות	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מסחר ותעסוקה	4.3
<p>א. בתאי שטח המיועדים למסחר ותעסוקה תתאפשר חזית מסחרית עם קומת גלריה.</p> <p>ב. תא שטח 501 יכלול 300 מקומות חנייה תת-קרקעיים עבור חניות נדרשות לקריית ספורט כמטרה עיקרית.</p> <p>ג. שטחים תפעוליים של המסחר יהיו בתת הקרקע.</p> <p>ד. הקמת חדרי שנאים תותר בהתאם לאמור בסעיף 6.16.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
<p>1. מגרשים 200 ו-205 ישמשו עבור מבנים לצורכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצורכי דת וספורט, כשימוש משני .</p> <p>2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן, מבנים לצורכי בריאות, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p>	
הוראות	4.4.2
אדריכלות	א
<p>חומרי גמר</p> <p>חומרי גמר למבנים יהיו מחומרים קשיחים כגון חיפוי אבן, טיח, ומוצרי בטון מתועשים. הכל בתיאום ואישור מהנדס העיר. לא תותר בניה ארעית או שימוש בחומרים קלים כגון פח ואסבסט.</p> <p>חומרי הגמר לחניות ומחסנים בתחום המגרש ישתלבו ויתאמו בצורה הולמת בהתאם להנחיות המרחביות.</p>	
הוראות פיתוח	ב
<p>השטחים המיועדים למגרשי ספורט של בתי הספר יועמדו לשימוש הציבור בשעות בהן בית הספר אינו פעיל ויגודרו על ידי גדר ושער המאפשרים הפרדה בשעות הפעילות של בית הספר.</p>	
קווי בנין	ג
<p>בתאי שטח 205,200 לפחות 50% היצמדות לקווי הבניין בחזיתות הגובלות בשביל ובדרך מקומית מס' 8 תהיה מחייבת.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.5
שימושים	4.5.1
<p>1. נטיעות, גינון, בריכות נוי</p> <p>2. מעברים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, הצללות</p> <p>3. מתקני משחק ומתקני ספורט, פנאי ונופש</p> <p>4. מרכזים לחלוקת דואר</p> <p>5. שירותים ציבורים</p>	
הוראות	4.5.2
הוראות פיתוח	א
<p>1. יותר מעבר לרכב שירות וחרום בלבד.</p> <p>2. פיתוח השצ"פ יעשה ברצף אחד ובהתאם להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הצמודים לו.</p> <p>3. בתא שטח 320 ישמר מעבר ברוחב 4 מ' לרכב תפעולי לשירות תחנת השאיבה. מעבר זה יהיה</p>	

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>פנוי מספסלים, נטיעות וכיו"ב לכל אורכו באופן שיאפשר גישה אל תאי שטח 707 ו-321. 4. במגרש 303 הפיתוח יהיה תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימים, התחברות שבילים אל הפארק וחומרי הגמר והפרטים האופייניים לפארק.</p>	
<p>פארק / גן ציבורי</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>1. נטיעות, גינון, שימור ושיקום בתי גידול טבעיים 2. מעברים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, גשרים וגשרונים, הצללות 3. מתקני משחק ומתקני ספורט 4. קיוסקים, בתי קפה 5. מתחמים לגידול ותצוגה של בעלי חיים, המשולבים בפיתוח הפארק, מסתורים לתצפית בבע"ח 6. שירותים ציבוריים 7. מבנה שירות ואזור תפעולי לצרכי תחזוקת הפארק בלבד</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. יותר מעבר לרכב שירות וחרום בלבד. 2. ישמר מעבר ברוחב 4 מ' לרכב תפעולי לשירות תחנת השאיבה. מעבר זה יהיה פנוי מספסלים, נטיעות וכיו"ב לכל אורכו באופן שיאפשר גישה אל תאי שטח 707 ו-321. 3. תכנון הפארק יעשה ברצף אחד, תוך התייחסות לפארק הקיים, להתחברות לתכנון החדש של דרכים ומגרשים במתחם ולהמשך הפארק במורד ובמעלה הנחל. 4. שטחי הפארק יתוחמו למניעת מעבר רכב אל הפארק. התיחום יעשה בחומרי גמר התואמים לפיתוח הפארק. לא יותר שימוש במסלעות. היקפי הבינוי בפארק לא יעלו על 150 מ"ר למבנה בודד. גובה המבנים בפארק יהיה גובהה של קומה אחת ובכל מקרה לא יעלה על 5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר במבנה. 6. תותר הקמתם של בתי קפה, מסעדות ומזנונים בהיקפי בינוי של עד 80% מכלל זכויות הבניה בתא השטח. 7. בתאי שטח 2001 ו-2002 שטח הפארק הגובל ברצועת נחל לכיש יהווה פארק אקסטנסיבי המיועד למסדרון אקולוגי והפיתוח שיותר בו יהיה לטיפוח הנחל וסביבתו, טיפוח המגוון הביולוגי והנגשתו לציבור הרחב בלבד. 8. פיתוח הפארק ילווה על ידי אקולוג.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ב</p> <p>בתחום זה חלות הוראות תמ"א 22 על שינוייה.</p>	
<p>ספורט ונופש</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>1. אצטדיון ספורט</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



ספורט ונופש	4.7
<p>2. אולם ספורט רב-תכליתי מקורה 3. בריכת שחייה 4. חנייה תת קרקעית וכן חנייה עילית בהיקף שלא יעלה על 30% משטח המגרש 5. מסחר 6. פעילויות לפנאי, בידור ותרבות 7. מתקנים הדרושים לתפעול ואחזקת הבניינים ובכללם מתקני חשמל, מים, תקשורת, אשפה וכדומה. 8. נטיעות, גינון. 9. מעברים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, הצללות.</p>	
הוראות	4.7.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. יובטחו מעברים פתוחים לציבור דרך מתחמי הספורט, אשר יאפשרו קשר בין רחוב הרצל לפארק וגישה נוחה להולכי רגל אל מתקני הספורט עצמם, שטחי החנייה וכיו"ב. המעברים יהיו ברוחב מינימלי של 10 מ'. הם יכללו שטחי גינון ונטיעות, הצללה, תאורה וריהוט רחוב. המעברים הציבוריים יוצגו בתכניות מתחמי הספורט למתן היתר בנייה. 2. מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של מצע גידול (נטו), 40 ס"מ לגינון ו-100 ס"מ לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 9 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון. כל ערוגות הגינון יהיו במפלס הפיתוח, ללא ערוגות מוגבהות. 3. תא השטח שמספרו 600 מיועד לאצטדיון כדורגל, היכל ספורט, בריכת שחייה ומסחר. א. בתא שטח זה המרחק בין המבנים לא יקטן מ-15 מ'. ב. אצטדיון הכדורגל ימוקם בכיוונים של צפון-דרום, אפשרית סטייה של עד 10 מעלות. ג. שטחי המסחר לא יעלו על 10% מסך זכויות הבניה במגרש. 4. תא השטח שמספרו 601 מיועד למגרשי אימונים. 5. תכנית הבינוי לאצטדיון תכלול אמצעים למניעת מטרדים לשכונות המגורים, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	
ככר עירונית	4.8
שימושים	4.8.1
<p>1. נטיעות, גינון, בריכות נוי 2. מעברים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, הצללות 3. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות 4. שירותים ציבוריים 5. אזורי ישיבה ציבוריים וכן אזורי ישיבה והסבה המשרתים את אזורי המסחר הסמוכים 6. מחסנים לגינון ולצרכי העירייה</p>	
הוראות	4.8.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. בתאי השטח בייעוד זה תותר הצבת שולחנות וכסאות להסבה ובלבד שהם ניידים לחלוטין ומאוכסנים בתוך בית העסק לאחר סגירתו. תחום השימוש בתאי השטח לצרכים אלה לא יעלה על 6 מ' מקו החזית וייקבע בהוראות מיוחדות ע"י הועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

4.9	מרכז תחבורה
4.9.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. חנייה לאוטובוסים. 2. שירותים ציבוריים. 3. משרדים ייעודיים למסוף האוטובוסים. 4. כל השימושים הנדרשים לשירות הנוסעים כגון מערכות מידע, מכשירי כרטוס ועוד. 5. עיצוב נופי, גינון ונטיעות.
4.9.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>תא שטח מס' 800 ישמש למסוף תפעולי לאוטובוסים.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתא השטח ייבנה מבנה בן קומה אחת לשימושים ייעודיים למסוף אוטובוסים. 2. תותר הקמת סככות צל. 3. חומרי הגמר יותאמו לפיתוח הפארק הסמוך ויפורטו בבקשה להיתר הבנייה.
4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> א. נטיעות וגינון ב. מעברים ושבילי הליכה, הצללות ג. ספסלי גן ד. שבילי אופניים
4.10.2	הוראות
א	זיקת הנאה
	<p>במגרשים 403, 404 יש לשמור מעבר לרכב שירות וחירום. מעבר זה יהיה פנוי מספסלים, נטיעות וכיו"ב לכל אורכו באופן שיאפשר גישה אל תאי שטח 16, 18 ו-19.</p>
4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל ב. מתקני מיחזור
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, מיסעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, שבילי אופניים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות.</p>
4.12	דרך מוצעת
4.12.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה-1965 למעט מסילת ברזל ב. מתקני אשפה ומיחזור
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

	4.12	<p>דרך מוצעת</p> <p>1. שבילי האופניים מהווים חלק בלתי נפרד מהדרך ויבוצעו במקשה אחת עם ביצוע הדרך. 2. יש להתקין מקומות חנייה לאופניים לאורך רחובות בעלי חזית מסחרית, כאשר מיקום אותן חניות ייקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב באופן שיבטיח מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ'.</p>
	4.13	<p>מתקנים הנדסיים</p>
<p>שימושים</p> <p>חשמל תאי שטח 700 ו-705 מיועדים לתחנות שנאים. תשתיות תא שטח 707 מיועד לתחנת שאיבה. ככל שתוקם תחנה ראשית לביוב שתייחר את הצורך בהקמת תחנת שאיבה זאת, ישימש השטח לפארק או גן ציבורי.</p>	4.13.1	
<p>הוראות</p> <p>תשתיות</p> <p>תא שטח 707</p> <p>1. תחנת השאיבה תצויד במערכת נטרול ריחות ביולוגיים וכימיים. 2. תחנת השאיבה תכלול אמצעים ומיגון על מנת שלא תגרום מפגעי רעש. 3. בתחנת השאיבה יותקנו משאבה רזרבית, גנרטור חירום, בור איגום לחירום ומערכת נטרול ריחות לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>	4.13.2 א	
	4.14	<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>
<p>שימושים</p> <p>שימושים על פי תכנית מאושרת</p>	4.14.1	
<p>הוראות</p>	4.14.2	
<p>אקוסטיקה</p> <p>בהתאם לתכנית המאושרת יוקם בשטח זה מתרס אקוסטי בהתאם להנחיות הנספח הסביבתי</p>	א	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	מספרית (% מתחם שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מספר קומות	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
876	3	9	73	45	4215	0	2125	6715	3029	10	מגורים	מגורים
1272	3	9	106	45	6030	0	3050	9750	4537	11	מגורים	מגורים
1188	3	9	99	45	5445	0	2770	9110	4324	12	מגורים	מגורים
876	3	9	73	45	4215	0	2125	6715	2770	14	מגורים	מגורים
1272	3	9	106	45	6030	0	3050	9750	4164	15	מגורים	מגורים
3792	3	29	316	45	18480	0	11860	29070	8347	16	מגורים	מגורים
	1	1	0	45	2840	0	510	2890	8347	16	מסחר	מסחר
2040	3	29	170	45	9900	0	5930	15640	4042	17	מגורים	מגורים
	1	1	0	45	2005	0	360	2040	4042	17	מגורים	מגורים
2040	3	29	170	45	9950	0	6680	15640	5436	18	מגורים	מגורים
	1	1	0	45	885	0	160	900	5436	18	מסחר	מסחר
2520	3	19	210	45	12270	0	7608	19320	7099	19	מגורים	מגורים
1944	3	29	162	45	9470	0	5880	14900	4317	20	מגורים	מגורים
1944	3	29	162	45	9470	0	5880	14900	3688	21	מגורים	מגורים
768	3	17	64	45	3840	0	2560	5890	1942	22	מגורים	מגורים
1320	3	9	110	45	6600	0	3300	10120	4372	23	מגורים	מגורים
960	3	9	80	45	4800	0	2400	7360	3285	24	מגורים	מגורים
1080	3	7	90	45	5400	0	2700	8280	3913	25	מגורים	מגורים
1080	3	7	90	45	5400	0	2700	8280	4830	26	מגורים	מגורים
1080	3	9	90	45	4950	0	2520	8280	4506	27	מגורים	מגורים
	1	1	0	45	1530	0	275	1555	4506	27	מסחר	מסחר
2040	3	29	170	45	9900	15640	6410	17680	4227	29	מגורים	מגורים
	1	1	0	45	1545	0	280	1570	4227	29	מסחר	מסחר
1440	3	9	120	45	7200	0	3600	11040	4496	30	מגורים	מגורים
2040	3	29	170	45	9900	0	6050	16120	4409	31	מגורים	מגורים
	1	1	0	45	1670	0	300	1700	4409	31	מסחר	מסחר
1188	3	9	99	45	5445	0	2770	9110	4716	32	מגורים	מגורים
456	3	9	38	45	2280	0	1140	3610	1250	36	מגורים	מגורים
2880	3	9	240	65	2580	0	3000	18500	4190	28	דזור מיוחד	דזור מיוחד
	1	1	0	65	500	0	75	425	4190	28	מסחר	מסחר
	2	6	0	50	8720	8720	0	65390	21797	200	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
	2	6	0	50	4390	4390	0	32940	10981	201	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
	2	6	0	50	1170	1170	0	8780	2926	202	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות

מ"ר העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	הנסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מספר קומות	מספר הקניסה הקובעות			מתחת לכניסה הקובעות		מעל הכניסה הקובעות						גודל מגרש כללי
					מתחת לכניסה הקובעות	עיקרי	שרות	עיקרי					
מבנים ומוסדות ציבור	2	6	0	50	1195	1195	0	8955	2985	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	2	6	0	50	6460	6460	0	48450	16151	205	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
מבנים ומוסדות ציבור	2	6	0	50	1370	1370	0	10270	3423	206	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	4	15	0	50	6000	(1) 12000	4260	24510	7986	501	מסחר והעסקה	מסחר והעסקה	
מסחר והעסקה	2	6	0	50	2850	0	2280	12910	6321	502	מסחר והעסקה	מסחר והעסקה	
	2	6	0	50	4500	0	3580	20290	9937	503	מסחר והעסקה	מסחר והעסקה	
מסחר והעסקה	2	6	0	50	2440	0	1955	11075	5422	504	מסחר והעסקה	מסחר והעסקה	
	2	5	0	50	8500	0	4900	60000	83033	600	מסחר והעסקה	מסחר והעסקה	
מסחר והעסקה	1	2	0	50	250	0	250	1500	25200	601	מסחר והעסקה	מסחר והעסקה	
	0	1	0	10	0	0	6840	500	68361	2000	מסחר והעסקה	מסחר והעסקה	
מסחר והעסקה	0	1	0	50	0	0	10	50	3286	800	מסחר והעסקה	מסחר והעסקה	
	0	2	0	90	0	0	0	70	73	700	מסחר והעסקה	מסחר והעסקה	
מסחר והעסקה	0	2	0	90	0	0	0	70	71	705	מסחר והעסקה	מסחר והעסקה	
	0	1	0	0	0	0	0	600	1023	707	מסחר והעסקה	מסחר והעסקה	
מסחר והעסקה	0	0	0	40	0	0	150	0	3899	311	מסחר והעסקה	מסחר והעסקה	
	0	1	0	30	0	0	1140	50	3802	300	מסחר והעסקה	מסחר והעסקה	
מסחר והעסקה	0	1	0	30	0	0	590	50	1972	301	מסחר והעסקה	מסחר והעסקה	
	0	1	0	30	0	0	705	50	2352	302	מסחר והעסקה	מסחר והעסקה	
מסחר והעסקה	0	1	0	30	0	0	865	50	2886	303	מסחר והעסקה	מסחר והעסקה	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

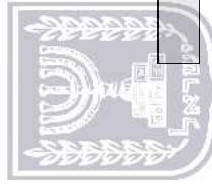
הערה ברמת הטבלה:

א. מסי הקומות המצויין בטבלה הינו מסי הקומות המרבי בתא השטח.

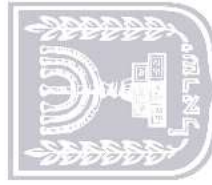
- ב. בתאי שטח בהם יש חזית מסחרית ותאפשר קומת גלריה עבור השטח המסחרי, וכן תותר עבורם ארכדה ושטחה לא יבוא במניין השטחים העיקריים.
- ג. ניתן להגדיל את מס' הקומות התת קרקעיות עבור חנייה תת קרקעית, ובתנאי שאין שינוי בסך שטחי השירות המותרים.
- ד. בתא שטח 600 בייעוד ספורט ונופש תותר בנייה עד לגובה של 50 מ' מעל פני השטח לטובת הקמת עמודי תאורה, תקשורת וכיו"ב עבור האצטדיון.
- ה. בכל המגרשים בהם קיימת בנייה גבוהה, תותר נוסף למס' הקומות המצוין בטבלה קומה מקורה חלקית למתקנים טכניים.
- ו. ביעודים מגורים, מבנים ומוסדות ציבור ומסחר ותעסוקה תותר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה של עד 50 מ"ר
- ז. ביעוד מסחר ותעסוקה ותאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.6 ס"ק ד.
- ח. במגרשים שייעודם פארק או שטח ציבורי פתוח ישמשו שטחי השירות העל קרקעיים בין היתר עבור הצללות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור חניה נדרשת לקריית הספורט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54




6. הוראות נוספות

6.1


בינוי ו/או פיתוח


	<p>1. נספח הבינוי מחייב לעניין מס' המבנים המינימלי בתא שטח.</p> <p>2. חדרי הכניסה למבני המגורים לא יהיו יותר מ-0.50 מ' מעל מפלס הרחוב.</p> <p>3. פתיחת פתחים בחזיתות הבניינים:</p> <p>לא תותר פתיחת חלונות בחזית בניין ו/או חלקי בניין הפונה ליח"ד אחרת אלא אם נשמר מרחק</p> <p>בין שתי החזיתות שלא יפחת מ-6.0 מטר.</p> <p>4. מרפסות ופרגולות:</p> <p>יותר מרפסות מקורות וקונזוליות, עומק מינימלי של מרפסת הוא 2 מ', מרפסת זיזית לא תבלוט יותר מ-3 מ' ממישור חזית הבנין.</p> <p>5. חלונות ממ"דים:</p> <p>אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית רחוב או שטח פתוח ציבורי, אלא אם נבנה החלון כחלון נגרר לתוך כיס ע"פ הוראות פיקוד העורף ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהא שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו.</p> <p>6. טיפול במשטחי הגג:</p> <p>גגות מבנים שישמשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה:</p> <p>לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבנין. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות. האזור הטכני יהיה מוצנע ככל הניתן מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יח"ד הסמוכות, או הגבוהות יותר במבנים סמוכים. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבנין. משטחי הגגות השטוחים ירוצפו בריצוף איכותי ועמיד.</p> <p>7. אנטנות וצלחות תקשורת:</p> <p>מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבנייה.</p> <p>8. יחידות מיזוג אוויר:</p> <p>תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת פתרון למיקום יחידת מיזוג אוויר לכל יח"ד ואופן הסתרתה.</p> <p>9. מתקני תליית כבסים:</p> <p>מתקני תליית הכביסה יותקנו בגומחה בקיר הבניין. אסורה הפניית מתקני כביסה אל חזית הרחוב. מתקני תליית הכביסה יכוסו במסתורים ופרטיהם יוצגו בהיתר הבנייה כפרטים מחייבים לביצוע.</p> <p>10. קולטי שמש על הגג:</p> <p>א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ב. תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבניין בלבד.</p> <p>11. חומרי בנייה נוספים:</p> <p>לא יותר שימוש בחומרים קלים כגון: פי.וי.סי, אסבסט וכיו"ב.</p> <p>12. באזורי הכניסה לבניינים יתוכנו באופי המשכי לחזיתות המבנים וברצף לפיתוח הרחוב, הן במערך המפלסים והן באופי הפיתוח.</p> <p>13. בחזיתות מסחריות יפותח המרווח בין המדרכה לבניין, כרצף המשכי לפיתוח הרחוב, הן במפלסים והן באופי הפיתוח. יתאפשר שימוש ומעבר של הולכי רגל.</p>
--	---



	6.2	בינוי ו/או פיתוח
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>1. קירות תמך:</p> <p>א. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד, ללא שימוש במסלעות או פתרונות אחרים.</p> <p>ב. גובה קירות בגבול מגרשים בכל הייעודים כלפי שטח ציבורי, דהיינו מדרכה, שצ"פ, פארק או שביל לא יעלו על 2.5 מ'. גובה קירות המגרשים הגובלים בפארק לא יעלה על 1.5 מ'. קירות גבוהים ידורגו בתחום המגרש לגובה 1.5 מ' בחזית וקיר נוסף בעורף, עם רצועת גינון ונטיעות ברוחב 1 מ' לפחות. יש לשמור על גישה לרצועה זאת, לצרכי תחזוקה.</p> <p>ג. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה ע"פ פרט מחייב, ובאישור מהנדס העיר. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים.</p> <p>ד. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחנייה וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בנויות ולתארן בפריסת לצורך קבלת ההיתר. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חנייה.</p> <p>תותר חדירה של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות לתחום המגרשים, חדירה כאמור לא תעלה על 1.0 מ'</p> <p>ה. חומרי הגמר של קירות המגרשים הגובלים בפארק יהיו חיפוי אבן מתועשת כורכרית, כדוגמת חומרי הפיתוח של הקירות בפארק. חומרי הגמר של קירות המגרשים האחרים וחומרי הגמר של הגדרות ייקבעו כחלק מתכנית בינוי אשר תאושר ע"י ועדה מקומית.</p> <p>מתקני אשפה/ מיכלי גז/ מעבר תשתיות תת-קרקעיות:</p> <p>2. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. חדר אשפה מקורה לא ייחשב במניין אחוזי הבנייה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבנין.</p> <p>3. בכל תכנית בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש.</p> <p>4. נטיעות וגינון:</p> <p>נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>חובה לשלב נטיעת עצים בכל מגרשי החנייה על פני הקרקע, העצים ישולבו בערוגות בקוטר 1.2 מ' לפחות בין אבני השפה שימוקמו בין כל 5 חניות ניצבות או שתי חניות מקבילות לכל היותר. לעצים יובטחו בתי גידול אופטימליים בתוך שטח החנייה.</p> <p>5. לא יותרו מעברים פתוחים להולכי רגל ממגרשי מגורים ישירות אל תחום הפארק. כל הכניסות אל הפארק יהיו דרך מעברים ציבוריים, שצ"פים ורחובות.</p> <p>6. יותר מעבר תשתיות ציבוריות עד לעומק של 1.0 מ' בתחומי המגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים, ובכלל זה הצבת ארונות תקשורת, שעוני מים וכיו"ב.</p>	
	<p>6.3</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי ופיתוח בתחום הפארק:</p> <p>1. פיתוח הפארק יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים וכן תוך שמירה על ערכיו של הפארק המפותח הותיק. התכנון יתבסס על סקר מפורט של בתי הגידול הטבעיים בתחום הפארק וכן על סקר ערכי הפארק המפותח. יעשה שימוש בצמחייה מקומית המתאימה לפארק במופעה וביכולתה להתמודד עם תנאי האקלים וכן בצמחייה המתאימה לחלקי הפארק המפותח. התכנון יכלול מניעה של התפתחות צמחים פולשים.</p>	

	6.3	בינוי ו/או פיתוח
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>2. הבינוי בפארק ישולב בפני השטח ויטייחס למבנה הקרקע, לצמחייה, לנחל וכיו"ב.</p> <p>3. תובטח רציפות תנועה לאורכו של הפארק, ברצועה שלאורך הנחל וכטיילת במפלס העליון הקרוב למגרשי הבינוי ולמתחם הספורט. הטיילות ושבילי הפארק ימשיכו ויתחברו הן במורד הנחל לכוון שפך נחל לכיש וטיילות החוף והן אל מעלה הנחל ואזורי השימור והפיתוח שלאורכו.</p> <p>4. תכנית פיתוח הפארק תגדיר אזורים בפיתוח אינטנסיבי-נופשי ואזורים בפיתוח אקסטנסיבי, אשר בהם יישמרו בתי גידול טבעיים ויעשו פעולות לשיקום נופי ואקולוגי של השטח. פרישת האזורים השונים תתחשב במצאי השטח ובתפקודי הפארק ותבטיח בתי גידול טבעיים משמעותיים, רציפים ומקושרים אל אזורים טבעיים לאורך הנחל.</p> <p>5. בשטחים האקסטנסיביים ולאורך הנחל תוגבל התאורה לתאורה נקודתית במידת הצורך ולצרכי בטיחות בלבד.</p> <p>6. תובטח התייחסות לנחל לכיש מן הבחינה האקולוגית, ההידרולוגית והנופית. הפיתוח יושתת על לימוד מערכת הנחל, מורכבותה וצרכיה.</p> <p>7. תובטח גישה ישירה, נוחה, מזמינה ומונגשת אל פארק נחל לכיש ממספר מבואות אשר יתוכננו לאורכו, הן עבור הולכי הרגל והן לרכבי אופניים. בתחום המבואות ובקרבתם ימוקמו מוקדי פעילות ומשחק אשר יתנו מענה לפעילות עירונית יומיומית.</p> <p>8. מבני העזר, מבני השנאים ומתקני התשתית השונים בפארק יוסתרו בקרקע ובנוף.</p> <p>9. בתחומים המוגדרים בנספח העצים הבוגרים כאזורים לשימור עצים לא תעשינה עבודות עפר העלולות לפגוע בעצים הקיימים. שינויים במפלסי הקרקע הקיימים לא יעלו על 50 ס"מ. קירות טרסה באזורים אלו לא יעברו על הפרש של 60 ס"מ בין המפלס הגבוה לנמוך.</p> <p>10. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים:</p> <p>א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'.</p> <p>ב. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר לשלושה חודשים.</p> <p>ג. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005 חציבה ומילוי. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי העפר</p>	
	6.4	תנאים למתן היתרי בניה
		<p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש. - מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית. - קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים, לרבות פרישת כל הגדרות והקירות. - חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחנייה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש. - קביעת פרטים אופייניים מחייבים. - קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים. - פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות. - טיפול בעודפי עפר בתחום התכנית. - פירוט נטיעת עצים, שטחי גינון ומיקום ראשי מערכת ההשקיה.

	תנאים למתן היתרי בניה	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>2. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים, פרטי קווי חשמל והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה אישור המשרד להגנת הסביבה בדבר העדר מגבלות סיכון מחומ"ס בתחום המגרש נשוא ההיתר.</p> <p>4. פתרון ביוב ליחידות הדיור הכלולות בהיתר.</p> <p>5. תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי בדבר תכנון וביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך ו/או נמוך מאד, והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>6. בתאי שטח בייעוד תעסוקה וספורט ונופש אישור אמצעים למניעת מטרדי רעש כלפי מגרשי המגורים הסמוכים ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>7. במגרשים בייעוד מגורים ומוסדות ציבור התקנת אמצעים למיגון אקוסטי דירתי להפחתת רעש מכבישים ורכבות על פי הנדרש בנספח האקוסטי. תכנון המבנים ילווה בתכנון אקוסטי מפורט.</p> <p>8. אישור אמצעים למניעת זיהום אור כלפי שטחי הנחל והפארק ומבני מגורים הסמוכים ע"י היחידה הסביבתית</p> <p>9. אישור תכנית להסדרי תנועה</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה בייעוד ספורט ונופש יהיה הכנת תכנית לניהול תנועה וחניה בזמן אירועי ספורט או הפעלות, ואישורה ע"י עיריית אשדוד ומשטרת ישראל.</p> <p>11. תיאום והסטה של קו הזנה "24 לבריכות המים בגבעת יונה.</p> <p>12. ביצוע קידוחי ניסיון ופיזומטרים לבדיקת היתנזלות קרקע ולצורך תכנון ביסוס מבנים ותכנון ניקוז להרחקת מים, במידת הצורך.</p> <p>13. הכנת נספח עודפי עפר.</p>	

	איכות הסביבה	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>רוחות</p> <p>בתאי שטח 10, 200, 206, 502, 503, 600 בהם שכיחות הרוחות הערות מתקיימת בשיעור של כ- 10% בהתאם למופיע בחוות הדעת הסביבתית, יש לערוך בדיקה פרטנית בשלב התכנון המפורט, ולתת את הדעת על צרכי מיגון מפני רוחות, תוך דגש על אזורים המיועדים לשהייה ממושכת של אנשים.</p> <p>אקוסטיקה</p> <p>א. מיגון אקוסטי דירתי לרעש:</p> <p>1. פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו' יקבעו ע"י יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב היתר הבנייה.</p> <p>2. בכל המבנים בתחום התכנית אין לתכנן חלונות נגררים לתוך כיסים, למעט ממד"ם (בהקשר לסוג החלון). רמת הבידוד האקוסטית המינימאלית של מעטפת המבנה היא 20 dB(A) להפחתת הרעש מהאצטדיון ורעש שכונתי ובשל קרבה לעורף הנמל.</p> <p>3. יש לבחון בניית מרפסות בחזיתות המבנים הפונות לכיוון הנמל ותחנת מיון רכבות, בעלות מעקה קשיח (מעל 18 ק"ג/מ"ר) גבוה ואטום שיהוו אלמנט מיסוך להפחתת הרעש. במידה שקיימת תקרה מעל המרפסת, יש לצפות אותה בחומרים בעלי תכונות אקוסטיות בולעות כדי למנוע החזרות מהתקרה.</p> <p>4. המסמכים האקוסטיים המפורטים יוגשו לאישור המח' לאיכות הסביבה ומהנדס העיר כתנאי</p>	

למתן היתר בניה.

5. במסגרת חוות דעת יועץ אקוסטי יחושבו מפלסי הרעש בהתבסס על נספח בינוי מעודכן, תכנית מפורטת של המבנים ונתונים עדכניים על מקורת הרעש. על בסיס ממצאי החישובים ייקבע הצורך בנקיטת אמצעים ופרטי אמצעי המיגון האקוסטי.

ב. הקמת קיר אקוסטי:

תנאי להיתר בניה להקמת מבני המגורים הראשונים במגרשים 25, 26 יהיה הגשת תכנון אקוסטי מפורט של הקיר האקוסטי בסמוך למסילת הברזל. הקמת הקיר תהווה תנאי לאיכלוס מבנים אלו. התכנון האקוסטי המפורט יוגש לאישור היחידה לאיכות הסביבה ומהנדס העיר.

ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה בייעוד ספורט, מסחר ומגורים, יהיה הכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס לאפשרות של כניסת עסקים שונים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש. ההנחיות האקוסטיות תתייחסנה לרעש מדחסני אשפה, מפוחי אוורור, גנראטורים, מתקן גריסת פסולת, מערכות כריזה, מערכות האוורור של חניונים התת קרקעיים, עסקים משמיעי מוסיקה, מסעדות ושטחים הפתוחים

מטרדי אבק וריח

1. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגרשי המגורים הסמוכים.

2. מסעדות ועסקי מזון: אוורור מנדפים ממטבחים, במידה ויתוכננו, ייעשה באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג. במערכות ביוב של מסעדות יותקן מפריד שמנים.

פסולת

1. כחלק מתכנית הבינוי תוכן תכנית מערך מחזור בכל השכונה. המערך יכלול מרכזי מחזור. מונה הדפסה 54 תכנון זמין

2. מכלי אצירת הפסולת ימוקמו בתחומי המגרש, בשימושים מסחר, מגורים ותעסוקה במבנה סגור.

3. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מערך איסוף פסולת ומחזור בכל מבנה עם העירייה.

4. פסולת בניין, הריסות ועודפי עפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו, שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יפוננו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק.

קרינה

לא תותר התקנת אנטנה סלולרית במבני מגורים או מוסדות חינוך.

שטחי התארגנות

1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.


2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.

3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.

4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשיעור רצון מהנדס העיר.

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעוד פארק/ גן ציבורי.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.6</p>
<p align="center">חניה</p>	
<p>תקן החנייה יהא בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה. בחניונים תת-קרקעיים יחולו ההנחיות כדלקמן:</p> <p>א. תינתן עדיפות לאוורור טבעי.</p> <p>ב. פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כגון בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p> <p>ג. נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים יקבע בהתיחס למיקום מבנים קיימים</p>	<p>א. כללי:</p> <p>1. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. ככל שיידרש, במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>2. כל קווי התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. מים:</p> <p>1. חיבורי מים למערכת העירונית יעשו בנפרד לכל מגרש ובתיאום עם תאגיד יובלים אשדוד.</p> <p>2. בסמוך לתכנית (בחלקה הדרום-מערבי) קיים קידוח מי שתייה עיר דרום 2. פיתוח בתחום רדיוסי המגן יבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ג. ניקוז:</p> <p>1. קוטר צנרת ניקוז בכבישים לא יקטן מ-50 ס"מ.</p> <p>2. נגר עילי בעל פוטנציאל לזיהום יוזרם למערכת הניקוז לאחר טיפול קדם, ויעמוד בכללי שפכי מפעלים (2011).</p> <p>3. כלל מתקני המוצא לנחל, יתוכננו עד לקרקעית הנחל וימוגנו מפני סחיפה והתחתרות.</p> <p>ד. גז טבעי בלחץ נמוך מאד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר לפי סדר העדיפויות כדלקמן:</p> <p>(א) במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>(ב) בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>(ג) בתחום מגרשים ביעוד תעסוקה ומסחר תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול המגרש.</p> <p>2. לא יוקדם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, דיור מיוחד, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>



	<p>6.7 חניה</p> <p>ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור. ד. נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים לא יהיה אל שטחי ציבור בהם שוהים אנשים.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	<p>6.8</p>
	<p>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. הגבהים המאושרים בתכנית מהווים את המדרגה העליונה לבנייה. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיו"ב), אם תתבקש, מחויבת באישור משרד הבטחון. 2. היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 60 מ' מעל פני השטח יועברו לתיאום עם משרד הבטחון לעניין הקמת מנופים / עגורנים וסימונם בתחום התכנית.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>6.10 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולים על 10%.</p>	<p>6.10</p>
	<p>6.11 זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה" לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.</p>	<p>6.11</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>6.12 ניהול מי נגר</p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככך הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. 2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). 3. תכנון מגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי עודפים מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 4. תכנון כבישים וחנויות ייעשה תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 5. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות שטחים מיוערים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. 6. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מהגות ושיפעים מתוכננים בחצרות.</p>	<p>6.12</p>

ניהול מי נגר	6.12
<p>7. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>8. בשטחים פתוחים ובכיכרות יובטח כי מי הנגר העילי מופנים לאזורים מחלחלים/מגוננים.</p> <p>9. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>10. מתקנים הנדסיים ימוגנו מפני שיטפונות בתדירות סופה של 1:100 שנה.</p> <p>11. בשלב התכנון המפורט, יחושבו ספיקות התכן בכבישים במספר נקודות מפתח. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1:100 שנה תזרום לכל היותר בכבישים, אך לא תציף את בתי המגורים והמסחר.</p> <p>12. כלל מתקני המוצא לנחל יתוכננו עד לקרקעית הנחל וימוגנו מפני סחיפה והתחתרות.</p> <p>13. יש לקבל את אישור רשות המים להשפלת מי תהום לצורך עבודות הבנייה והביסוס כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>14. בתחומו של כל מגרש, ישולבו/ קידוח/קידוחי חלחול לצורך תוספת החדרה של מי נגר לתת הקרקע, בהתאם להנחיות רשות הניקוז שורק לכיש והשירות ההידרולוגי. אל קידוחי החלחול יחוברו צינורות מי גשם מהמבנים, וכן אל הקידוח יופנה הנגר העילי מהמגרש עצמו.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 54

סטיה ניכרת	6.13
<p>1. כל שינוי במס' המבנים לתא שטח כך שמס' המבנים קטן מהמופיע בנספח הבינוי יהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. כל תוספת מעבר לקומה אחת למס' הקומות המצוין בתכנית זו יהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

איחוד וחלוקה	6.14
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	

הפקעות ו/או רישום	6.15
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בפרק ח וירשמו 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 רשות מקרקע ישראל (רמ"י), ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

חשמל	6.16
<p>1. תחנות שנאים תשולבנה בתחום מגרשי הבניה לרבות מגורים, מבני ציבור, מסחר, תעסוקה וספורט.</p> <p>2. תחנות השנאים בגבולות התכנית תהיינה פנימיות (במבנים). לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמוד.</p> <p>3. לעת הבקשה להיתרי בנייה תהיה חברת החשמל רשאית לדרוש בניית תחנת שנאים בתחומי המגרשים.</p> <p>4. תותר הקמת חדרי שנאים בקו אפס של מגרשי הבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6.16	חשמל
	<p>5. אין לתכנן מבנים בקרבת רשתות חשמל אלא במרחקים שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, חוק הקרינה הבלתי מייננת והוראות חברת החשמל.</p> <p>6. כל רשתות החשמל והתקשורת בגבולות התכנית תהיינה תת קרקעיות. לא תותר הקמת רשתות עיליות.</p> <p>7. תותר העתקה מקומית של עמודי רשת עילית קיימת של חברת החשמל ו/או הקמת עמוד סופי לרשת עילית קיימת.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כללי	<p>המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

7.2 מימוש התכנית

משך ביצוע התכנית הצפוי הינו 15 שנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

נספח ז'

מכתב רשות העתיקות



מרחב דרום

כ"ג ניסן תשע"ט
04.06.2019
סימוכין: 421089
מס' פעילות: 221870

לכבוד:
מר אייל דוידוביץ
עיריית אשדוד
כדוא"ל: eyalda@ashdod.muni.il

שלום רב,

הנדון: אישור מותנה באתר עתיקות
חישוף ופיתוח פארק לכיש באשדוד
166834 635651 167879 636800
מכתבכם מיום: 09/08/2018

הריני מאשר קבלת מכתבכם הכולל החייבות לפעול בהתאם ובכפוף להוראות והנחיות רשות העתיקות מיום 28.4.2019, ועל-פי ההתניות המפורטות לעיל:

פיקוח ארכיאולוגי.

1. כפי שהובהר לכם, המקרקעין שבנדון נכלל בתחום אחר העתיקות.
2. סעיף 29 א' לחוק העתיקות התשל"ח – 1978 אוסר על ביצוע עבודות כלשהן, לרבות בנייה באתר עתיקות ללא אישור מנהל רשות העתיקות.
3. על אף האמור לעיל, אין רשות העתיקות מתנגדת למתן היתר הבנייה פארק לכיש באשדוד, נ"צ 166834 635651 167879 636800, בהתניה שבהיתרי הבנייה ייכלל תנאי לפיו לא ניתן יהיה לבנות על פי ההיתר, אלא לאחר מילוי תנאי רשות העתיקות שניתנו למבקש ההיתר.

~~בכבוד רב~~

~~ניר-שהשון פארן
ארכיאולוג גפת-אשקלון~~

העתקים: סער גנר – ארכיאולוג מחוז אשקלון

מרחב דרום

כ"ג ניסן תשע"ט
28.04.2019
סימוכין: 421089
מס' פעילות: 221870

לכבוד:
גב' הניה ששון
משרד הבינוי והשיכון
בדוא"ל: HeniaS@moch.gov.il

עבור: עיריית אשדוד

שלום רב,

הנדון: דרישת פיקוח באתר עתיקות
חישוף ופיתוח פארק לכיש באשדוד
166834 635651 167879 636800
מכתבכם מיום: 09/08/2018

1. המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אחר/י עתיקות המוכרזים/ים כדין מס' 24200/0 נחל לכיש ; 565/0 "מור, תל" י"פ : 1091 עמ" 1438 מיום : 18/05/1964.
2. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בנייה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.
3. לאור המידע הכלול בבקשתכם מתנה רשות העתיקות את מתן האישור בכך שבמשך כל זמן ביצוע עבודות מכל סוג ומין הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה, יהיה נוכח במקום מפקח מטעם רשות העתיקות.
4. עליכם לשתף פעולה עם המפקח ולציית להוראותיו, בכל הנוגע לשמירת העתיקות שבאתר ולמניעת הפגיעה בהן.
5. אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות הטעונות חפירה תודיע לכם הרשות את תנאיה להמשך העבודות. אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה מיידית, תבצע הרשות את החפירה ותיידע אתכם בהקדם האפשרי, הן לגבי החפירה והן לגבי האגרה אותה תצטרכו לשלם בגינה.
6. על-פי תקנות העתיקות (אגרות למתן אישורי פעולות), התשס"א – 2001 ועדכון התש"ע – 2010 , עליכם לשלם אגרת פיקוח בסך 480 ש"ח לארבע שעות עבודה, או 950 ש"ח עבור כל יום פיקוח העולה על ארבע שעות בעד פיקוח על פעולות שלגביהן מבוקש האישור.
7. על פי המידע שמסרתם לנו, מעריכה הרשות את משך הזמן בו יידרש פיקוח ב-30 ימי עבודה. על סמך הערכה זו חושבה האגרה המופיעה בשובר התשלום המצ"ב בסך 28,500 ש"ח. תשומת לבכם לכך כי משך העבודה מבוסס על הערכה בלבד, וכי החיוב או הזיכוי הסופיים יעשו לפי מספר ימי הפיקוח שיהיו בפועל. היה ויתברר כי תידרש סטייה ניכרת ממספר הימים האמור, נודיעכם.



מרחב דרום

8. תנאי הרשות נקבעים בהתאם לטיב ההיקף העתיקות שבאתר ובהתאם לתוכניות העבודה שהוגשו לנו. שינוי בתוכנית העבודה עשוי לשנות את הפגיעה הצפויה בעתיקות וממילא את היקף הפעולות אותן יהיה צריך לבצע כתנאי למתן אישורנו. לפרטים נוספים בעניין זה ניתן לפנות אלינו בשעות העבודה.
9. אם אתם מעוניינים לבצע עבודות במקרקעין, נבקשכם להזמין באמצעות הטופס המצ"ב כיצוע פיקוח בהתאם לתאריכים אותם תמסרו לרשות בהודעה בכתב, לפחות שבוע מראש, וכן לשלם את האגרה.
10. כמו כן נבקשכם לשלוח אלינו ביחד עם טופס הזמנת הפיקוח קבלה חתומה מבנק הדואר המעידה על תשלום האגרה הנקובה בשובר המצ"ב.
11. מודגש כי ללא נוכחות מפקח אסור לבצע במקרקעין שום עבודה הכרוכה בפגיעה בתת הקרקע או בכיסויה.
12. עוד מודגש כי הכרזת השטח כאתר עתיקות אינה תלויה בגילוי עתיקות במהלך העבודות.

~~בכבוד רב~~

~~ג'ר שמשון פארן
ארכיאולוג ג'פה אשקלון~~

העתיקים: סער גנור – ארכיאולוג מחוז אשקלון

מרחב דרום

תאריך: _____
מס' פעילות: 221870

לכבוד:
רשות העתיקות

א.ג.ב.,

הנדון: הזמנת פיקוח

מכתבכם מיום 09/08/2018

אנו החתומים מטה מזמינים בזאת את רשות העתיקות לבצע עבודות פיקוח במקרקעין:

חישוף ומיתוח פארק לכיש באשדוד
הידועים כגוש"ח או נ.צ.: 167879 636800 166834 635651, במשך כל הזמן בו יבוצעו על ידינו או מטעמנו עבודות במקרקעין הפוגעות בתח הקרקע או מכסות אותה.

אנו מתחייבים בזאת כדלקמן:

1. להודיע לרשות בכתב לפחות שבעה ימים לפני תחילת העבודות במקרקעין.
2. לציית להוראות המפקח מטעמכם, ככל שמדובר בשמירת עתיקות, ולהנחות גם את העובדים והקבלנים שיעבדו במקרקעין מטעמנו לציית להוראות המפקח.
3. לשפות את רשות העתיקות על כל הסכומים שתאלץ לשלם בשל פגיעה במערכות תת קרקעיות, או נזק מכל סוג שהוא שייגרם במהלך ביצוע העבודות, זולת אם ייגרם הנזק כתוצאה ישירה ובלעדית של רשלנות הרשות.
4. לעמוד בכל תקנות והוראות הבטיחות של חוקי הבנייה ועל פי כל דין.

רצ"ב שובר או אישור הפקדה מס' _____ מבנק _____ על-סך 28,500 ש"ח לתשלום אגרה בעד הפיקוח לפעולות שלגביהן מבוקש האישור.

המוסד / האדם המזמין: עיריית אשדוד

כתובת:

טל:

פקס:

שם החותם:

תפקיד החותם:

_____ חתימה

אישור עו"ד/רו"ח

(ימולא כאשר המזמין הוא תאגיד)

אני החותם מטה עו"ד/רו"ח, מאשר בזאת כי החתימה דלעיל בשם התאגיד נעשתה כדין והיא מהיבכת את התאגיד.

_____ חתימה