

מכרז מקוון

רשות מקרקעי ישראל – מרחב ירושלים

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי
לרכישת זכויות בעלות לבניית 374 יח"ד במגרש 1A
ובעלות במושע לבניית כ- 60 יח"ד במגרש 2
סה"כ כ- 434 יח"ד ושטחי מסחר
במתחם "אמת המים" בדרך חברון בירושלים

ירושלים

היישוב:

בעלות ובעלות במושע

הצעות לרכישת זכויות:

בנייה רוויה ומסחר

ייעוד:

מועד אחרון להגשת הצעות:
11/04/2022

לוח זמנים למכרז:

(הן הגשת ההצעה באמצעות מערכת המכרזים
המקוונת באתר רמ"י והן הפקדת טופס אישור הצעה
וערבות בתיבת המכרז במשרדי המרחב).

מכרז מקוון מספר ים/145/2021



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 כלשהיא ו/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" בלבד.

(4) 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.

(5) בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה, 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 ההצעה ובמספר הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או כשירותה של ההצעה.

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

(7) מומלץ למציעים לשמור את קובץ ההצעה על גבי המחשב.

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

המציע היא ההצעה המחייבת.

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

(9) 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 לדיון בפני ועדת המכרזים. כמו כן מודגש כי:

א. 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 במכרז זה.

ב. 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 תפסול.

ג. 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 תפסול וההצעה האחרונה היא ההצעה הסופית אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. לחילופין, ניתן להגיש ביטול להצעה שהוגשה ולאחר מכן את ההצעה החדשה.

ד. 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 אישור בתיבה הפיזית בשנית. במקרה זה הוועדה תראה בטופס אישור ההצעה והערבות שהוגשה כמחייבת לעניין ההצעה האחרונה שהוגשה על ידי המציע.

(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) 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.

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

(13) על המציעים להתעדכן באתר רמ"י בגין כל שינוי במכרז עד למועד סגירתו.

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי
לרכישת זכויות בעלות לבניית 374 יח"ד במגרש 1A
ובעלות במושע לבניית כ- 60 יח"ד במגרש 2
סה"כ כ- 434 יח"ד ושטחי מסחר
במתחם "אמת המים" בדרך חברון בירושלים

תוכן סעיפי המכרז:

1. פרטי המגרשים
2. היבט תכנוני ופיזי
3. מסלול המכרז
4. תנאים נוספים
5. תשלומים
6. הגשת הצעה (הן הגשת הצעה באמצעות המערכת המקוונת והן הפקדת טופס אישור ההצעה והערבות בתיבת המכרז במשרדי המרחב הרלוונטי), מועד אחרון להגשת הצעה, תקופת ההצעה
7. הפקדת ערבויות
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

<u>נספחים:</u>	<u>נספח א'</u>	נוסח הסכם מכר
	<u>נספח א'1</u>	נוסח הסכם הרשאה לתכנון – יפורסם בהמשך
	<u>נספח ב'</u>	חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960
	<u>נספח ג'</u>	נוסח ערבות לקיום ההצעה (ערבות הצעה)
	<u>נספח ד'</u>	נוסח ערבות להבטחת רישום
	<u>נספח ה'</u>	תקנון התכנית ותשריט המגרשים
	<u>נספח ו'</u>	מכתב מהנדס העיר
	<u>נספח ז'</u>	מכתב הרשות המקומית

קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מפורסם באתר רמ"י.

הזמנה לקבלת הצעות

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" או "רמ"י"), מזמינה בזה הצעות לחתימה על הסכם מכר בגין השטחים שפרטיהם בעת פרסום המכרז הם כמפורט בסעיף 1 (להלן: "מגרש" או "מגרשים").

1. פרטי המגרשים:

להלן פירוט נתוני המגרשים:

מתחם	מגרש	גוש	חלקות	שטח במ"ר בערך	מספר יח"ד	מחיר מינימום בש"ח (לא כולל מע"מ)	סה"כ הוצאות פיתוח נוספות לרמ"י בש"ח (כולל מע"מ)	גובה פיקדון לקיום הצעה בש"ח
א	1A	30289	5-11,92	*5,412	374	163,100,000	24,824,859	46,600,000
			11,43					
	2	30289	2-4	**1,145	**60			
			11,43					
	1B	30289	4,5,7	720	-			
			11,43					

* מובא בזאת לידיעת המציע כי 206 מ"ר משטח המגרש, הנכללים בחלק מחלקה 43 בגוש 30128 הינם בבעלות עיריית ירושלים (להלן: "העירייה"). בהתאם להתחייבות העירייה כלפי רמ"י, הבעלות בשטח זה תועבר לידי מדינת ישראל.

על כן, עד להעברת הבעלות לידי מדינת ישראל, יקבל הזוכה הסכם הרשאה לתכנון בגין שטח זה. לאחר העברת הבעלות יצורף השטח להסכם המכר בגין יתרת השטח מושא מכרז זה.

מובא לידיעת המציע כי הסכם המכר מהעירייה למדינה טרם נחתם וטעון אישור מליאת מועצת העיר ושר הפנים.

ככל ועד למועד הוצאת היתרי בנייה לא תושלם העברת הבעלות מהעירייה לידי המדינה, התחייבה העירייה לחתום כבעלים על כל בקשה להיתר, ככל שהוועדה המקומית תדרוש זאת. למען הסר ספק מובהר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכותה של העירייה להתנגד להיתר או לבקש את תיקונו בכובעיה התכנוניים והמקצועיים.

עוד הובהר על ידי העירייה, כי היעדר הרישום ע"ש מדינת ישראל לא יהווה מניעה לחתימה בהיבט הקנייני על בקשות לפתיחת תיק היתר שיוגשו על ידי הזוכה במכרז.

עוד התחייבה העירייה כי ככל והזוכה במכרז יבקש לקבל ליווי פיננסי, וככל שהגורם המלווה ידרוש זאת, תעביר העירייה מסמך חתום ע"י הגורמים המוסמכים בעירייה המסביר את עובדות ונסיבות המקרה דנן כהווייתן, לרבות המתווה המסוכם לאישור העברת הבעלות ע"ש מדינת ישראל.

למען הסר ספק, מודגש ומובהר כי בכל מקום בו מצוין ו/או מוגדר בחוברת המכרז "הסכם המכרז", לעניין השטח בבעלות העירייה בגודל של 206 מ"ר במגרש 1A, המהווה חלק מחלקה 43 בגוש 30128, יבוא במקומו "הסכם ההרשאה לתכנון" לפי הקשר הסעיף.

**** זכות הבעלות המשווקת במגרש 2 הינה חלקן היחסי של קק"ל והמדינה במגרש זה. בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון בתכנית 101-0560805, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 01/03/2021, הוקצו לקק"ל זכויות בבניין מס' 6 בשלמותו להקמת 50 יח"ד, ולבעלים של חלקות 10 ו- 11 אשר רשומות בסכסוך הוקצו זכויות בבניין מס' 5 במשותף עם החוכר און דורון להקמת כ- 10 יח"ד (מתוך 39 יח"ד סה"כ בבניין 5).**
מובהר בזאת כי בהתאם לסיכום בין רמ"י לעיריית ירושלים חלקות 10 ו- 11 עתידות להירשם על שם מדינת ישראל.

למען הסר ספק, מודגש ומובהר כי בכל מקום בו מצוין ו/או מוגדר בחוברת המכרז "מגרש"/"מתחם", לעניין מגרש 2 יבוא במקומו "החלק היחסי במגרש/במתחם" לפי הקשר הסעיף.

מובהר בזאת למציע כי שלושת המגרשים הכלולים במתחם ישווקו כחטיבה אחת ליזם אחד.

2. היבט תכנוני ופיזי

2.1. הוראות תכנוניות וזכויות בנייה

2.1.1. על המגרשים מושא 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: 101-0560805 (להלן: "תכנית" או "תב"ע").

ייעוד המגרשים הוא:

מגרש 1A – מגורים ד'

מגרש 2 – מגורים ג'

מגרש 1B – שטח פרטי פתוח

- תקנון התכנית ותשריט המגרשים מצ"ב **כנספח ה'** לחוברת המכרז.

מובא בזאת לידיעת המציע כי שטחי המגרשים בתשריט וכמצוין בטבלה לעיל הינם על פי תצ"ר מס' 1205/2021 שאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה. מובהר כי שטחי המגרשים הסופיים ייקבעו רק לאחר רישום התצ"ר בלשכת רישום המקרקעין. מכתב מהנדס העיר ירושלים, לפיו הליכי רישום התצ"ר לא יהוו חסם להוצאת היתרי בניה, מצורף כנספח ו' לחוברת המכרז. הזוכה במכרז לא יחזור אל רמ"י בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור בסעיף זה.

2.1.2

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

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

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 להשבה 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

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).

2.1.6

מבלי לגרוע מהוראות התכנית על נספחיה, מובא בזאת לידיעת המציע כי בהתאם לקבוע בסעיף 4.1.2 ב' לתקנון התכנית (להלן: "התקנון"), יידרש הזוכה לבנות

במגרש 1A על חשבונו מוסדות ציבור ולהעבירם על שם עיריית ירושלים כמפורט להלן:

- א. מעון יום תלת כיתתי בשטח 460 מ"ר, ו-3 כיתות גני ילדים בשטח כולל של 390 מ"ר.
שטחים אלו ייבנו ברמת גמר בהתאם למפרט למבני ציבור הקבוע בעיריית ירושלים.
- ב. בנוסף יידרש היזם לבצע בינוי של בית כנסת בשטח של 224 מ"ר אשר יבוצע ברמת מעטפת.

על המציע לשקלל את האמור בתנאים הנ"ל בקביעת הצעתו למכרז. המציע מצהיר כי הוא הביא לידי ביטוי בהצעתו את עלות הקמת מבני הציבור, וכי ידוע לו שהוא לא יהיה זכאי לכל תמורה נוספת מהרשות המקומית או מרמ"י בגין ביצוע בינוי מבני הציבור.

במסגרת הסכם המכר שייחתם עם הזוכה, יכללו השטחים לצרכי ציבור, אשר ירשמו על שם העירייה במסגרת רישום הבית המשותף. לזוכה במכרז לא תהיה כל זכות שהיא בשטחים לצרכי ציבור לרבות השטחים הצמודים אליהם ולא תינתן לו כל תמורה בגין בניית השטחים לצרכי ציבור ובגין כל פעולה שיבצע בקשר אליהם. זאת ועוד, מובהר ליזם כי באחריותו ועל חשבונו, לרשום את יחידות העירייה כיחידת רישום נפרדת ע"ש עיריית ירושלים במסגרת רישום צו הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.

הזוכה במכרז מתחייב לבדוק בעצמו ועל חשבונו מול הרשות המקומית וכל הגורמים המוסמכים הרלוונטיים את האמור בסעיף זה, והוא ישא בעצמו ועל חשבונו בכל העלויות הכרוכות בביצוע האמור בסעיף זה. הזוכה במכרז לא יחזור אל רמ"י ו/או מי מטעמה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

2.1.7

מבלי לגרוע מהוראות התכנית, מובא בזאת לידיעת המציע כי בתחום מגרש 1A מסומנת זיקת הנאה לצורך גישה מוסדרת למוסדות הציבור והמסחר. על הזוכה יהיה לפעול בהתאם לקבוע בסעיף 4.1.2 ג' לתקנון ויתר הוראות התכנית על נספחיה.

הזוכה מתחייב לבדוק בעצמו ועל חשבונו מול הרשות המקומית וכל הגורמים המוסמכים הרלוונטיים את האמור בסעיף זה, והוא ישא בעצמו ועל חשבונו בכל העלויות הכרוכות בכך, ולא יחזור אל רמ"י בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

2.1.8

מובא בזאת לידיעת המציע כי בגבול הדרום-מזרחי של התכנית קיימת תחמ"ש ניידת של חברת החשמל, וכי ישנה חדירה של כ-80 מ"ר משטח התחמ"ש לתחום התכנית לתא שטח מס' 9 ביעוד שצ"פ. כמו כן, ישנו קו מתח עליון תת-קרקעי המתחבר אל התחנה בפניה הצפון-מערבית.

הואיל ובהתאם לתנאי המכרז כמפורט בסעיף 5.5 להלן באחריות הזוכה לבצע את פיתוח השצ"פים בתחום התכנית, על כן על הזוכה יהיה לתאם את ביצוע עבודות פיתוח השצ"פ אל מול חברת החשמל.

מובהר כי מדובר בתחנה המסומנת להריסה בתכנית 151-0347427 וכי ככל הידוע לרמ"י בכוונת חברת החשמל להעתיק את התחנה למיקום אחר.

הזוכה במכרז מתחייב לבדוק בעצמו ועל חשבונו מול חברת החשמל והרשות המקומית וכל הגורמים המוסמכים הרלוונטיים את האמור בסעיף זה, והוא ישא בעצמו ועל חשבונו בכל העלויות הכרוכות בביצוע האמור בסעיף זה. הזוכה במכרז לא יחזור אל רמ"י ו/או מי מטעמה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

2.1.9

מבלי לגרוע מהוראות התכנית על נספחיה מובהר בזאת למציע כדלהלן:
א. בסעיף 4.7 לתקנון שעניינו: "שטח פרטי פתוח" (לעיל ולהלן: "השפ"פ"), נקבע כי תא שטח 1B מיועד לשמש ככניסה לחניונים לתאי שטח 1A ו-2.

שטח השפ"פ יקורה, בהיקף שלא יפחת מ-300 מ"ר, כך שתתאפשר גישה תת-קרקעית לחניון המגורים ומעליה שטח פתוח שיפותח כחלק בלתי נפרד מהשצ"פ המזרחי (תא שטח 4) לטובת רחבה שתהא גובלת לטיילת אמת המים בדומה למפורט בנספח הבינוי והפיתוח.

ב. בסעיף 4.7.2. ב' לתקנון נקבע כי השטח המסומן כזיקת הנאה מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל לכלל הציבור ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה כתנאי להיתר בניה בשטח.

זיקת המעבר מתייחסת הן לדרך הגישה לחניונים והן לגג המקרה אותה וגובל באמת המים לשימור.

הזוכה מתחייב לבדוק בעצמו ועל חשבונו מול הרשות המקומית וכל הגורמים המוסמכים הרלוונטיים את האמור בסעיף זה, והוא ישא בעצמו ועל חשבונו בכל העלויות הכרוכות בכך, ולא יחזור אל רמ"י בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

2.1.10

מבלי לגרוע מהוראות התכנית, מובא בזאת לידיעת המציע כי במסגרת התכנית נקבעו הוראות בינוי ופיתוח, שלבי ביצוע, ותנאים למתן היתר בניה ו/או אכלוס. באחריות המציע לבדוק בעצמו ועל חשבונו את הוראות הבינוי והפיתוח, שלבי הביצוע, והתנאים למתן היתרי בניה ו/או אכלוס בהוראות התכנית וברשויות המוסמכות הרלוונטיות, והזוכה במכרז ישא בעצמו ועל חשבונו בכל העלויות הכרוכות בכך, והוא לא יחזור אל רמ"י בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

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 למבנה במגרש הסמוך 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. ככל שבמגרשים קיימים עצים. עקירתם ו/או העתקתם ו/או שימורם יהיו באחריות הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה בתאום עם הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם אחר בהתאם לכלל דין.

2.2.3 פירוט ממצאים:

מגרש 2:

מגרש חנייה פתוח + סככה לחניית רכבים, מפלס עליון שטח פתוח וריק עם צמחייה. מבני מגורים מאוכלסים.

מגרש 1B:

מכולה + ציוד גידור.

מגרש 1A:

משטח בטון הרוס + משטחי אבן. עצי זית + צמחייה + שביל עפר.

מובהר בזאת לעניין הממצאים כי באחריות הקונה לבדוק את התכנית על נספחיה לרבות המבנים המסומנים להריסה וטבלת האיזון.

2.2.4. מובהר כי פירוט מצב המגרשים לרבות המטרדים והמפגעים שפורטו לעיל מובאים למיטב הידיעה, ובגין האמור לא יבוא הזוכה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ולרמ"י אין כל אחריות מכל סוג שהוא בנוגע למטרדים ולמפגעים. אין באמור להוות פירוט כל המטרדים ו/או המפגעים ו/או כל מידע אחר בקשר למגרשים.

2.2.5. באחריות המציע לבדוק את מצב המגרשים 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. ידוע למציע כי חלקה 21 בגוש 30213 וחלקות 10-11 בגוש 30289 הוכרזו כאתר עתיקות (י.פ. 4224, מיום 23.6.94) על ידי רשות העתיקות, הזוכה יישא בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במקרקעין. היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכלל 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 חשבונו, 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 ובהתאם לנהלי הרשות.

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

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

2.2.6.8. 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/ים, 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. מציעים/ים רשאים להגיש הצעה אחת בלבד, בטופס הצעה אחד בלבד.
- 3.1.2. מציע שיגיש יותר מהצעה אחת, בין אם יחידים ובין אם במשותף, יראה רמ"י, את כל הצעותיו, שלו ושל שותפיו, כפסולות.
- למען הסר ספק, מובהר בזאת כי בני זוג אינם רשאים להגיש הצעות בנפרד. בני זוג אשר יגישו יותר מהצעה אחת בין אם כיחידים ובין אם במשותף, תראה רמ"י את כל הצעותיהם כפסולות.
- 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.
- בהגשת הצעתו המציע מצהיר כי הוא אינו מציע קשור, וכי ידוע לו כי הצעות ככל ויוגשו בניגוד לאמור דין פסולות.
- 3.1.3. התחרות במכרז תהיה על **המחיר המוצע עבור הקרקע בלבד** ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח (להלן: "המחיר המוצע").
- 3.1.4. 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 לחלקה היחסי של הרשות במגרשים חושב באופן הבא:
- שומת השמאי X 35%.**
- ככל שיוגשו לפחות 3 הצעות כשרות, יהא מחיר המינימום כפי שפורסם בטבלה שבסעיף 1. הוגשו במכרז פחות מ 3 הצעות כשרות למתחם, יחושב מחיר המינימום למתחם באופן הבא: שומת השמאי X 50%.
- המציע לא יוכל לערער על מחיר המינימום.**
- הזכויות במגרשים הנ"ל יוקצו בהסכם מכר, למעט השטח בבעלות העירייה בגודל של 206 מ"ר במגרש 1A, המהווה חלק מחלקה 43 בגוש 30128, אשר יוקצה בהסכם הרשאה לתכנון כמפורט תחת טבלת המגרשים לעיל.**
- 3.1.5. 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 או תאגיד.

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

3.2.2. בכל מקום בו מצוין "מציע" משמע מציע או קבוצת מציעים בהצעה משותפת (כהגדרתה בסעיף 6.8) ובהתאם להקשר הסעיף. בכל מקום בו מצוין "זוכה" משמע זוכה או קבוצת 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) ולמכור את המגרשים לאחר.

במקרה של הצעה משותפת ייחתם הסכם מכר אחד למגרשים 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 מושא 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 יאחר 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 יאחר 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. כל הצעה חדשה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת על ידי אותו המשתמש, בין אם ההצעה מוגשת לאותו המגרש, שהוגש על ידו בעבר ובין אם ההצעה מוגשת למגרש אחר/נוסף, תפסול את ההצעה הקודמת שהוגשה על ידו. לפיכך, בעת הגשת ההצעה החדשה/המעדכנת יש **לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה לכל המגרשים אשר המציע חפץ בהם.**

3.3.4.2. 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.

3.3.4.3. 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.

3.3.4.4. 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 לבנייה

למען הסר ספק, לצורך מימוש בניה במגרשים, הזוכה יידרש, בין היתר, להגיע להסכמות עם יתר בעלי הזכויות במגרשים.

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 דיור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.

למען הסר ספק, יובהר כי כל פעולה שתחול על הזוכה עפ"י ההסכם ו/או מכוח הדין, לעניין רישום הזכויות, תבוצע ותירשם על ידו בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרדי רמ"י וספריה, והזוכה לא יהיה רשאי להפנות אל רמ"י את רוכשי היחידות הדיור 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 מושא המכרז עברה חלוקה (פרצלציה) והחלוקה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. על הזוכה יהיה להגיש במעמד החתימה על הסכם המכר (או מיד לאחר רישום החלוקה, במקרה בו החלוקה תירשם לאחר שהיזם יחתום על הסכם המכר), שלושה שטרי מכר במקרקעי ישראל הכוללים בקשה לרישום הערה לפי סעיף 4יט לחוק רשות מקרקעי ישראל בדבר הגבלה על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין לזרים, כשהם מוקלדים, חתומים ומאומתים כנדרש לצורך רישום הזכויות, ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום המכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

את שטרי המכר יש להוריד מאתר האינטרנט של הרשות שכתובתו www.land.gov.il ← בעלות ורישום ← טפסים ושטרות ← שטר מכר במקרקעי ישראל (מאוחד), את שטרי המכר יש להדפיס משני צידי הדף.

ידוע לזוכה, כי לאחר רישום החלוקה הוא לא יקבל כל שירות מהרשות קודם לחתימה על שטרי המכר ורישום המכר 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 הסכם המכר כמתחייב מתנאי המכרז. העברת זכויות לאחר עמידה בתנאי התשלום וחתימה על הסכם המכר, תהיה בהתאם להוראות חוברת המכרז על נספחיה, ונהלי הרשות.

4.4.2 בקשה להעברת זכויות כאמור תותנה, בין היתר, בכך 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' בפרק משנה 4.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, עד למועד האחרון להגשת הצעות, יהיה מנוע מלהשתתף במכרז והצעתו תיפסל, אלא אם כן יצרף להצעתו במכרז (באמצעות מערכת המכרזים המקוונת העתק ערבות) וערבות אוטונומית וצמודה במקור 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.

ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה.

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.

4.5.4. הערבות להבטחת רישום תחולט במקרה בו עד המועד האחרון לרישום, לא נרשמו כל הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישום ניתנה הערבות להבטחת רישום, בכפוף לאמור בסעיף 10 להלן.

4.5.5. מובהר כי הערבות להבטחת רישום, תצורף לטופס אישור ההצעה בנוסף לערבות הבנקאית 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 הסכם 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 2 לתיקון החוק האמור.

4.7. איסור אפליה

הזוכה מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיר, 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 ההסכם 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.

4.9.1. ידוע לקונה כי הזכויות במגרש 2 נוצרו בהתאם ללוח הקצאות וטבלת איזון בתכנית 101-0560805. הבעלות בגין החלק היחסי במגרש 2 טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין על שם קק"ל והמדינה ורשומה בשלב זה על שם בעלים פרטיים, הרישום יבוצע בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. רישום המכר ע"ש הקונה יבוצע לאחר רישום טבלת האיזון בלשכת רישום המקרקעין. הקונה מצהיר ומתחייב כי ידוע לו המצב הנובע מהאמור לרבות ההשלכות המשפטיות והתכנוניות והכלכליות וכי לקח זאת בחשבון במסגרת הצעתו ואין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות, כספיות ו/או אחרות כלפי הרשות ו/או מי מטעמה בכל הנוגע לנושא הרישום כאמור.

4.9.2. ידוע לקונה כי הזכויות במגרש 2 הינן רק הנוגע לחלקן היחסי של קק"ל והמדינה במגרש כמפורט בטבלת הקצאה ואיזון המצורפת לתכנית 101-0560805. לקק"ל הוקצו זכויות בבניין מס' 6 בשלמותו להקמת 50 יח"ד, ולבעלים של חלקות 10 ו-11 אשר רשומות בסכסוך הוקצו זכויות בבניין מס' 5 במשותף עם החוכר און דורון להקמת כ-10 יח"ד (מתוך 39 יח"ד סה"כ בבניין 5). ידוע לקונה כי בהתאם לסיכום בין רמ"י לעיריית ירושלים, חלקות 10 ו-11 עתידות להירשם על שם מדינת ישראל. הקונה מצהיר ומתחייב כי ידוע לו המצב הנובע מהאמור לרבות ההשלכות המשפטיות והתכנוניות והכלכליות וכי לקח זאת בחשבון במסגרת הצעתו ואין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות, כספיות ו/או אחרות כלפי הרשות ו/או מי מטעמה בכל הנוגע לאמור.

ידוע לקונה כי בכל מקום בחוזה זה בו מוזכר המונח "מגרש" או "קיבולת הבנייה", לעניין מגרש 2 זכותו תהא בחלקן היחסי של קק"ל והמדינה במגרש או בזכויות הבניה במגרש בהתאמה. הקונה מצהיר ומתחייב כי ידוע לו המצב הנובע מהאמור לרבות ההשלכות המשפטיות והתכנוניות והכלכליות וכי לקח זאת בחשבון במסגרת הצעתו ואין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות, כספיות ו/או אחרות כלפי הרשות ו/או מי מטעמה בכל הנוגע לאמור.

4.9.3. ידוע לקונה כי 206 מ"ר משטח המגרש, הנכללים בחלק מחלקה 43 בגוש 30128 הינם בבעלות עיריית ירושלים, וכי בהתאם להחייבות העירייה כלפי רמ"י, הבעלות בשטח זה תועבר לידי מדינת ישראל. על כן, ועד להעברת הבעלות לידי מדינת ישראל, יקבל הזוכה הסכם הרשאה לתכנון בגין שטח זה, ולאחר העברת הבעלות יצורף השטח להסכם המכר בגין יתרת השטח מושא מכרז זה. ידוע לקונה כי הסכם המכר מהעירייה למדינה טרם נחתם וטעון אישור מליאת מועצת העיר ושר הפנים.

ידוע לקונה כי ככל ועד למועד הוצאת היתרי בנייה לא תושלם העברת הבעלות מהעירייה לידי המדינה, התחייבה העירייה לחתום כבעלים על כל בקשה להיתר, ככל שהוועדה המקומית תדרוש זאת. למען הסר ספק מובהר כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכותה של העירייה להתנגד להיתר או לבקש את תיקונו בכובעיה התכנוניים והמקצועיים. עוד הובהר על ידי העירייה, כי היעדר הרישום ע"ש מדינת ישראל לא יהווה מניעה לחתימה בהיבט הקנייני על בקשות לפתיחת תיק היתר שיוגשו על ידי הזוכה במכרז. עוד התחייבה העירייה כי ככל והזוכה במכרז יבקש לקבל ליווי פיננסי, וככל שהגורם המלווה ידרוש זאת, תעביר העירייה מסמך חתום ע"י הגורמים המוסמכים בעירייה המסביר את עובדות ונסיבות המקרה דן כהווייתן, לרבות המתווה המסוכם לאישור העברת הבעלות ע"ש מדינת ישראל.

למען הסר ספק, מודגש ומובהר כי בכל מקום בו מצוין ו/או מוגדר בחוזה זה "הסכם המכר", לעניין השטח בבעלות העירייה בגודל של 206 מ"ר במגרש 1A, המהווה חלק מחלקה 43 בגוש 30128, יבוא במקומו "הסכם ההרשאה לתכנון" לפי הקשר הסעיף. הקונה מצהיר ומתחייב כי ידוע לו המצב הנובע מהאמור לרבות ההשלכות המשפטיות והתכנוניות והכלכליות וכי לקח זאת בחשבון במסגרת הצעתו ואין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות, כספיות ו/או אחרות כלפי הרשות ו/או מי מטעמה בכל הנוגע לאמור.

4.9.4. ידוע לקונה כי בשטח מושא מכרז זה קיימים ממצאים כמפורט לעיל בסעיף 2.2.3. באחריות הקונה לבדוק את עניין הממצאים בהתאם להוראות התכנית על נספחיה לרבות המבנים המסומנים להריסה וטבלת האיזון.

4.9.5. הקונה מתחייב כי לאחר רישום צו הבית המשותף יירשמו זכויות הדיירים עם הערת אזהרה למניעת העברת זכויות לזרים.

הקונה 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 לרבות סעיפים 5.3-5.5 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. הסכם המכר ייחתם עם הזוכה, אך ורק לאחר שהזוכה יעמוד בכל תנאי חוברת המכרז (לפי העניין), ובכללם תשלום מלוא התמורה בגין הקרקע, והעמדת ערבויות (ככל שנדרש), כמפורט בסעיף 7 לחוברת המכרז.

5.1.3. הזוכה (או מיופה כוחו) יהא אחראי להגיע למשרדי הרשות לצורך קבלת שוברי 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 ישתנה 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 המכרזים") תממש הרשות את הערבות לקיום ההצעה כהגדרתה בסעיף 7 להלן 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 מלוא 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 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 7, 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, 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 אגרות, היטלים ודמי הקמה:

5.3.1. מובא בזאת לידיעת המציע כי עבודות סלילת הכבישים והמדרכות ועבודות הניקוז יבוצעו וינהלו על ידי עיריית ירושלים ו/או מי מטעמה ועל אחריותה המלאה. בגין עבודות סלילת הכבישים והמדרכות ועבודות הניקוז ישלם הזוכה במכרז ישירות לעיריית ירושלים את מלוא התשלום בגין היטלי סלילה ואגרות תיעול ע"פ התעריפים שיהיו בתוקף בעת הוצאת דרישת התשלום לזוכה במכרז מאת עיריית ירושלים ובהתאם להוראות כל דין, ובכפוף למכתב הרשות המקומית המצורף כנספח ז' לחוברת המכרז.

5.3.2. עבודות המים והביוב מבוצעות על ידי תאגיד המים והביוב "הגיחון" (להלן: "התאגיד"), בגין עבודות המים והביוב יגבה התאגיד ישירות מהזוכה דמי הקמה מלאים בהתאם לדין ולתעריף שיהיה בתוקף במועד הטלת החיוב על הזוכה. מובהר בזאת לזוכה כי עליו לתאם את תכניות הבינוי והפיתוח עם תאגיד הגיחון קודם הגשת התכניות לאישור עיריית ירושלים והרשויות המוסמכות.

5.3.3. העבודות הינן באחריותן המלאה של הרשות המקומית והתאגיד.

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

5.4. הוצאות פיתוח נוספות לרמ"י

5.4.1. בנוסף לתשלום בגין התמורה עבור הקרקע, ולתשלום בגין האגרות, היטלים ודמי הקמה כמפורט לעיל, על הזוכה במכרז לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח הנוספות כמצוין בטבלה לעיל, וזאת עד ולא יאוחר מ- 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים וכמפורט להלן:

הסכום הנקוב בטבלה לעיל, בעמודה שכותרתה "סה"כ הוצאות פיתוח נוספות לרמ"י בש"ח (כולל מע"מ)", מהווה תשלום עבור הוצאות פיתוח נוספות וכולל חיובים שונים כמפורט להלן:

א. חיוב בגין "שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות – ישן מול חדש" בהתאם לפרק משנה 3.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

ב. חיוב בגין "השתתפות בהקמת מבני ציבור" בהתאם לפרק משנה 3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר מימון ביצוע מבני ציבור – הוצאות פיתוח נוספות (הוראת שעה).

ג. חיוב בגין תשתיות-על.

5.4.2. הסכום האמור צמוד למדד תשומות הבניה למגורים לחודש ספטמבר 2021 (שפורסם ביום 15.10.2021) (להלן: "המדד הבסיסי") ויעודכן בהתאם למדד האחרון הידוע במועד אישור ועדת המכרזים.

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

5.4.4. כנגד תשלום הוצאות הפיתוח הכוללות מע"מ לרמ"י, המצוינות בטבלה וכמפורט לעיל, יקבל הזוכה במכרז מרמ"י קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.

5.4.5. יודגש כי אם בתום 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים, לא יתקבל מלוא הסכום עבור הוצאות הפיתוח לרמ"י תפקע זכותו של הזוכה במכרז.

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

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

5.4.8. החזר התשלום בגין הוצאות פיתוח נוספות לזוכה בעקבות ביטול עסקה:

5.4.8.1. אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכיתו תבוטל על ידי רמ"י, אז תשיב רמ"י לזוכה את התשלום בגין הוצאות הפיתוח הנוספות ששולם על ידו רק לאחר שהמגרש ישווק מחדש ורמ"י תגבה את התשלום מהזוכה החדש או בתום 24 חודשים מיום קבלת הודעת ביטול הזכייה מרמ"י, המוקדם מבניהם.

5.4.8.2. החזר התשלום כאמור יכלול תוספת הצמדה למדד (בהתאם להצמדה שחלה על התשלום), מהמדד בו שולם התשלום לרמ"י בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד ביצוע החזר לזוכה.

5.5. עבודות פיתוח שיבוצעו באחריות הזוכה במכרז

5.5.1 בנוסף לתשלום היטלי הסלילה ואגרות התיעול לעיריית ירושלים, תשלום דמי ההקמה לתאגיד הגיחון, ותשלום הוצאות הפיתוח הנוספות לרמ"י כמפורט לעיל, על הזוכה במכרז לבצע בעצמו ועל חשבונו ובאחריותו המלאה את עבודות פיתוח השצ"פים במגרשים 4,5,9 ופיתוח הכיכר העירונית במגרש 6 כמתחייב מהוראות התכנית על נספחיה וכמפורט להלן:

5.5.1.1 ידוע ליזם כי עליו לתכנן ולפתח את השצ"פים בעצמו, על חשבונו ועל אחריותו, בהתאם לתכניות שיוכנו על ידו ויאושרו על ידי הרשות המקומית.

5.5.1.2 על היזם יוטל להקים שצ"פ הכולל שטחי מתקנים בהיקף שלא יעלה על 2.5 דונם במתכונת פיתוח הדומה לרמה של שצ"פ במקב"ת דרך חברון תב"ע 5303.

5.5.1.3 יתרת השטח המוגדר כשצ"פ יפותח במתכונת של שצ"פ אקסטנסיבי (פיתוח שבילים בלבד ופינות ישיבה ללא מתקנים וכולל פיתוח נופי ומערכות השקיה). לצורך ביצוע העבודות לפיתוח השצ"פים, הכיכר העירונית ושטחי הציבור, היזם יחתום על כתב התחייבות בנוסח המקובל בעירייה במועד ביצוע העבודות.

5.5.1.4 ידוע ליזם כי תכניות הפיתוח יכללו את כל העבודות הנדרשות לפיתוח השצ"פים לרבות: עבודות עפר, קירות תומכים, עבודות תשתית וניקוז,

טיפול בעצים לשימור, עצים לעקירה ועצים להעתקה, ריהוט גן, מתקני משחקים כולל הצללות, מתקני תאורה, מערכת השקיה, ריצוף, שתילת פרחים, דשא ועצים.

5.5.1.5 ידוע ליזם כי העירייה תקיים פיקוח על עבודותיו במהלך ביצוע השצ"פים.

5.5.1.6 הכיכר העירונית הכלולה בתכנית, תיכלל במסגרת עבודות פיתוח השצ"פים אשר תבוצע על היזם, בהתאם להוראות התב"ע.

5.5.2 ידוע ליזם כי הוא יהיה פטור מתשלום חלף היטל שצפ"ים לרמ"י, והעירייה תקזז היטל שצפ"ים ככל שיאושר חוק עזר כזה בעירייה בהתאם לאמור במכתב הרשות המקומית המצורף כנספח ז'.

5.5.3 שטחי התכנית הנמצאים מחוץ לשטח השיפוט של העיר ירושלים:

5.5.3.1 מאחר ובמועד המכרז עדיין לא הועבר כל שטח תוכנית 101-0560805 לתחום השיפוט של העיר ירושלים, עד למועד ההעברה היזם יפעל לקבלת היתר בניה לעבודות הפיתוח של השצ"פ הנמצאות בשטח השיפוט של המועצה האזורית מטה יהודה מהוועדה המקומית של המועצה.

5.5.3.2 היזם יפעל להשלמת תכנון של כלל שטחי השצ"פים והכיכר העירונית, ויחתום על כתב התחייבות לעיריית ירושלים לביצוע כל עבודות הפיתוח כאמור לעיל, לרבות השטח עליו נמצאת התחמ"ש הניידת של חברת החשמל כמפורט בסעיף 2.1.8 לעיל, ולרבות השטחים הנמצאים בשטח שיפוט מועצה אזורית מטה יהודה.

5.5.4 בחלק מהשטח המיועד לפיתוח בייעוד שצ"פ בגודל של כ-3.3 דונם ישנה כניסה של שטח המשבצת של קיבוץ רמת רחל. מובא בזאת לידיעת המציע כי הרשות נמצאת בהליך פדיון מול הקיבוץ וכי השטח יושב לידי המדינה בהתאם לפרק משנה 8.18 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

המציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה כלפי רמ"י בעניין זה לרבות ההשלכות הנובעות מסעיף 7.1 לתקנון התכנית שעניינו "שלבי ביצוע".

5.5.5 בשטח המיועד לפיתוח עוברת אמת המים המוגדרת כעתיקות. היזם יידרש לבצע בהתאם להוראות התב"ע ו/או הנחיות רשות העתיקות לשילוב העתיקות במסגרת עבודות הפיתוח.

5.5.6 על היזם לשקלל את התנאים האמורים לעיל במסגרת גיבוש הצעתו לרכישת הזכויות בקרקע והוא לא יהיה זכאי לקבל כל תמורה מהרשות ו/או העירייה בגין ביצוע העבודות.

5.6. מיסים, היטל השבחה, אגרות והיטלי פיתוח

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

- 5.6.2.** 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.
- 5.6.3.** בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע, ישלם הזוכה במכרז דמי הקמה, אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים, ובכפוף למכתב הרשות המקומית המצורף כנספח ז' לחוברת המכרז
- 5.6.4.** 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 המגרש/ים מושא 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.
- 5.6.5.** 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 המגרש/ים מושא המכרז, מתחייב הזוכה לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה לשלמם.

6. הגשת ההצעה, מועד אחרון להגשת הצעות, תקופת ההצעה:

הצעה 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 העתקים במערכת המכרזים המקוונת ואת המקור בתיבת המכרזים הפיזית במשרדי המרחב לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות. בסיוף 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 נ 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 7 להלן (ערבות מקורית שהעתקה צורף בהגשה במערכת המכרזים המקוונת).

- 6.2.4.** תאגיד – אישור מורשי חתימה בהתאם להוראות סעיף 6.7 להלן (המסמך שצורף בהגשה במערכת המכרזים המקוונת).
- 6.2.5.** חברה קבלנית סרבנית רישום – ערבות להבטחת רישום בהתאם להוראת 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, הכול 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 תעדין 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 תעדין 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, יציינו 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 (קומה 6), 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.

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 בתיבה 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.

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 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 הערבות שצורפה להצעה הזוכה תמומש מיד לאחר הזכייה במכרז.

7.1.5 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 הסכם מכר 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 לרשות במועד את סה"כ הוצאות הפיתוח הנוספות.
- 9.1.3. הזוכה המציא (מסר) לרשות הסכם מכר חתום על ידו תוך 90 ימים ממועד אישור ועדת המכרזים.
- 9.2. 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 הסכם מכר (שרק לאחר חתימתו מתחילה עם הזוכה ההתקשרות החוזית מול רמ"י)**. במידה ולא ימולאו תנאים אלו - תפקע זכותו של הזוכה לקבל את המגרש/ים.
- 9.3. בכל מקרה שבו לא יקיים הזוכה את התנאים המפורטים לעיל, יחשב הדבר כהפרת התחייבות הזוכה על פי תנאי המכרז, זכייטו תבוטל לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 10 להלן בדבר חילוט הערבות וסעדים נוספים.
- 9.4. 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 הסכם מכר 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 הסכם מכר בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז.

9.5. בכפוף לאמור לעיל, יחתם עם הזוכה במכרז הסכם מכר בנוסח המצורף **כנספח א'** לחוברת המכרז.

9.6. יובהר, כי הרשות תחתום על הסכם אחד משותף עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם. (לדוגמא: אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על הסכם 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:

9.6.1. המציע (לרבות יחידי המציע / מציעים) ציינו במפורש במערכת המכרזים המקוונת בטופס ההצעה למכרז, כי בכוונת המציע להקים תאגיד בעקבות הזכיה.

9.6.2. המציע המציא לרשות "אישור לרישום בפנקס המקרקעין" לפני המועד האחרון בו עליו להמציא לרשות הסכם מכר 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.

9.7. חוברת המכרז על כל מסמכיה ונספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההסכם 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, בתכסיסנות 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 במגרש/ים 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 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 לזוכה 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 זכייתו 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 וזכייתו 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. הצעת הזוכה המקורית תשווה לשומת השמאי למכרז. כאשר הצעת הזוכה המקורי במכרז גבוהה משומת השמאי הממשלתי 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- 90% , או על שומת השמאי למכרז, או על המחיר שהציע מציע מס' 2 במכרז, הגבוה מבין שלושת הסכומים.

12.2.2. כאשר הצעת הזוכה המקורי במכרז נמוכה משומת השמאי הממשלתי 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.

12.4. החליטה ועדת מכרזים להכריז על מס' 2 כזוכה במכרז, יהיה עליו להשלים 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.

12.5. 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 הסכם המכר

מס' התיק : _____

מס' החשבון : _____

הסכם מכר (חלקים במושע עפ"י טבלת איזון שטרם נרשמה בטאבו)

שנערך ונחתם ב- _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל (שתקרא להלן "הרשות" או "המוכרת"), שכתובתה לצורך חוזה זה היא: _____

מצד אחד ;

לבין

_____ מס' זיהוי/תאגיד _____ החלק בנכס: _____/_____

(להלן "הקונה"), שכתובתו לצורך חוזה זה היא: _____

מצד שני ;

מבוא

המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החוזה המצורפים לו וביחד הינם מהווים את חוזה המכר.

והוא יל וערב רישום התכנית כהגדרתה להלן בלשכת רשום המקרקעין, - **מדינת ישראל/רשות הפיתוח/הקרן הקיימת לישראל** היא הבעלים של המקרקעין הידועים כגו"ח _____ (להלן: "המקרקעין הרשומים").

והוא יל וביום _____ פורסמה למתן תוקף תכנית _____, הכוללת טבלת איזון, המהווה חלק בלתי נפרד הימנה, (להלן-**התכנית**);

והוא יל ועל פי טבלת האיזון נקבע כי במקום המקרקעין הרשומים תקבל הרשות לבעלותה את המקרקעין נשוא חוזה מכר זה (להלן- "המקרקעין");

והוא יל והתכנית טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין כדין ;

והוא יל והקונה מצהיר בזה כי אינו זר כהגדרתו בסעיף 5 להלן וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה הרשות להתקשר עמו על פי חוזה זה ;

והוא יל ומשמעות המונחים שבחוזה זה תהיה בהתאם לאמור להלן במבוא זה, אלא אם מהקשר הדברים מתחייבת משמעות אחרת על-פי החוזה :

"המקרקעין": המגרש שפרטיו כדלקמן :

המקום: _____ **השטח:** _____ ממ"ר בערך

גוש: _____ **חלקות:** _____ **חלק בלתי מסויים ממגרש(ים) מס' _____ לפי תכנית מפורטת מס' _____**

"יום אשור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על-ידי הנהלת הרשות - _____/_____/_____, אשר יחשב כמועד מסירת החזקה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין המועדים על פי חוזה זה, האחריות בעד נזקים, וכן התשלום עבור מסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.

"התמורה":

סך של _____ ש"ח, נכון ליום אשור העסקה.

הקונה ימציא לרשות במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדת התמורה במלואה לזכות הרשות.

"חיובים נוספים":

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

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

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

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

ו ה ו א י ל והרשות מעמידה בזה את המקרקעין לרשות הקונה, והקונה מקבל בזה את המקרקעין לרשותו, לשם פיתוחם וניצולם בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מוסדות התכנון.

ו ה ו א י ל וברצון הרשות למכור לקונה, וברצון הקונה לקנות מהרשות את כל זכויותיה במקרקעין, והכל בתנאים ובאופן המפורטים לעיל ולהלן;

אי לכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלהלן:

הצהרות והתחייבויות הקונה

1. התמורה

(א) תמורת התחייבויות הרשות ישלם הקונה לרשות את התמורה כהגדרתה במבוא זה.

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

(ג) הקונה ימציא לרשות במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם לזכות הרשות של הסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לעיל.

2. קבלת חזקה במקרקעין

(א) הקונה מאשר שקיבל את המקרקעין לחזקתו במועד ובתנאים הנקובים לעניין זה במבוא לחוזה.

(ב) הקונה מתחייב בזה לרשום את הבעלות במקרקעין על שמו, ביחד עם הערה, כמפורט בסעיף 5 להלן, מיד ולא יאוחר מ- 90 יום לאחר חתימת החוזה ע"י הרשות או לא יאוחר מ- 90 יום לאחר שהתכנית/טבלת האיזון נרשמה בלשכת רישום המקרקעין.

(ג) הרשות תחתום במידת הצורך על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות הבעלות על שם הקונה כאמור, אולם זאת בתנאי שהקונה קיים את תנאיו של חוזה זה ובכפוף לכך. ידוע לקונה כי ממועד חתימת הרשות על המסמכים, ובהיות הקונה זכאי לרישום הבעלות במקרקעין על שמו בלשכת רישום המקרקעין, תהא הרשות פטורה מלתת לקונה ו/או לרוכשי היחידות ממנו כל שרות בגין המקרקעין ו/או הזכויות בהם, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.

(ד) בתום 60 יום ממועד רישום התכנית בלשכת רישום המקרקעין יחתום הקונה על שטרי מכר במקרקעי ישראל, וכן על בקשה לרישום הערת אזהרה בדבר הגבלה על העברה לזרים וכתב ההתחייבות המצורף לה ועל כל מסמך, שטר, תעודה וכד' אחרים, כפי שיידרש, לשם ביצוע רישום זכויותיו בגין המקרקעין. הקונה מתחייב לרשום את זכויותיו ואת הערת האזהרה עפ"י שטר המכר בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מ- 90 יום מיום רישום התכנית בלשכת רישום המקרקעין.

3. הקונה מתחייב כי עד לרישום זכויות ע"ש צדדים שלישיים שיבנה עבורם, במידה ויבנה, מבנים או דירות על המקרקעין (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 ובדיקת אישורי מיסים וכי הינו אחראי בלעדי לרישום זכויות רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין. כן מתחייב הקונה, לאחר סיום הליכי הפרצלציה, להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית

משותף או בתים משותפים לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 עד למועד להשלמת הבניה, ולבצע לשם כך, על חשבוננו, כל פעולה שתדרש, לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב וכן לרשום את המבנים כבית משותף או כמבנים משותפים עד למועד האמור בסעיף 4.

4. הקונה מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה תוך 48 חודשים מיום אישור העסקה.

5. העברת זכויות לזר

הקונה מצהיר שידוע לו כי הקניית זכויות במקרקעין, כהגדרתן להלן, לזר כהגדרתו להלן, תהיה מותנית באישור יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, על פי המלצת ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל. הקונה מתחייב כי ימנע מהעברת זכויות לזר מבלי שקיבל אישור כאמור.

יובהר כי הקניית זכות הבעלות על פי חוזה זה מותנית בתנאים שלעיל ובתנאי נוסף לפיו במעמד רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין ובהקניית זכויות במקרקעין בעתיד או התחייבות להקניה כאמור, מידי הקונה או מידי אדם אחר שיהיה בעל זכויות במקרקעין תירשם בלשכת רישום המקרקעין, הערה לפיה העברת זכויותיו במקרקעין, כולן או מקצתן, לזר, טעונה אישור, מראש ובכתב, של יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל, כאמור לעיל.

הקונה מתחייב להתנות כל העברת זכויות בהתחייבות הנעברים שלא להעביר לזר ללא אישור כאמור וכן בהסכמת הנעברים להתנות כל העברה מצדם בקבלת הסכמה זהה ממי שאליו יעבירו את זכויותיהם. כן מתחייב הקונה לחתום על כל מסמך ולרשום כל הערה במרשם בעניין זה ולגרום שכך ייעשה גם על ידי מי שאליו תועברנה הזכויות במקרקעין.

יצוין כי במקרים בהם מקבלי הזכויות הינם תאגיד או שאינם נושאי תעודת זהות ישראלית תידרש בדיקת הרשות קודם להעברת הזכויות.

לעניין זה :

"זכויות במקרקעין" - בעלות, או שכירות לתקופה העולה על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, בין שבדין ובין שבישור, לרבות הרשאה להשתמש במקרקעין שניתן לראות בה מבחינת תוכנה בעלות או שכירות לתקופה כאמור; לרבות-

- (א) זכות על פי התחייבות להקנות בעלות או שכירות לתקופה כאמור ברישא.
 (ב) זכות באיגוד מקרקעין שהוא בעל זכויות במקרקעין. לעניין זה - "איגוד מקרקעין", "זכות באיגוד" - כמשמעותם בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963.

"זר" - מי שאינו אחד מאלה :

- (א) אזרח ישראלי ו/או תושב ישראלי;
 (ב) עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שלא מסר הצהרה לפי סעיף 2 לחוק האזרחות, התשי"ב-1952;
 (ג) זכאי לאשרת עולה או לתעודת עולה לפי חוק השבות, התש"י-1950, שקיבל במקומה אשרה ורשיון לישיבת ארעי כעולה בכוח מכוח חוק הכניסה לישראל, התשי"ב-1952.
 (ד) תאגיד שהשליטה עליו בידי יחיד שהינו אחד מאלה המנויים בפסקאות (א) - (ג) לעיל או בידי יותר מיחיד אחד כאמור.

מי שפועל בשביל יחיד או תאגיד כאמור בס"ק (א) - (ד).

בפסקה זו "שליטה" - החזקה - במישרין או בעקיפין, על-ידי אדם או תאגיד אחד או על ידי יותר מאדם או מתאגיד אחד - ב-50% או יותר מן הערך הנקוב של הון המניות המוצא של התאגיד או במחצית או יותר מכוח ההצבעה שבתאגיד או בזכות למנות, במישרין או בעקיפין, מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד.

קונה לא יחשב כזר אם קיבל לצורך כך אישור, מראש ובכתב, מיו"ר מועצת מקרקעי ישראל.

6. הפרה יסודית

הפרת הוראה כלשהי מהוראות סעיפים 1–5 לחוזה זה, תחשב להפרה יסודית של החוזה והרשות תהיה רשאית לבטל חוזה זה בשל הפרה כאמור.

7. אי-התאמה ופינוי מחזיקים

- (א) הקונה מצהיר בזה כי ראה את המקרקעין, בדק את מצבם הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.
- (ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו במקרקעין מחזיקים אשר נמצאו במקרקעין עד מועד אישור העסקה :
- 1) לא יחולו על הרשות חובת פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא.
 - 2) הימצאות מחזיקים במקרקעין, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי של החוזה על-ידי הקונה ובפרט לאי מילוי חובתו לעמוד בלוח הזמנים שבחוזה זה.

8. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

- (א) כל תשלום שהקונה חייב לרשות עפ"י חוזה זה אשר לא ישולם על ידו במועדו ישא הפרשי הצמדה וריבית שיחושבו ממועד התשלום על פי החוזה ועד ליום התשלום בפועל ויהיו בשעורים אשר יהיו מקובלים ברשות בעת התשלום לגבי פיגורים בתשלום, זאת מבלי לפגוע בכל זכות אחרת של הרשות לפי החוזה ולפי כל דין.
- (ב) כל תשלום שישולם על-ידי הקונה ייזקף לפי הסדר הבא : הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי הצמדה ולבסוף הקרן.

"הפרשי הצמדה" - תוספת לכל סכום לתשלום על פי חוזה זה, לפי שיעור עלית המדד מהמדד האחרון שהיה ידוע במועד התשלום על פי חוזה זה או על פי דין ועד המדד האחרון הידוע במועד ביצוע התשלום.

"המדד" מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיתפרסם במקום המדד הנ"ל, כפוף ליחס שייקבע ביניהם.

"ריבית" - שיעור ריבית הפיגורים בשל איחור בהעברת כספים מהמערכת הבנקאית שמפרסם החשב הכללי של מדינת ישראל מזמן לזמן.

9. תשלום הוצאות פיתוח

הקונה מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח החלות על המקרקעין או בגינם או בגין השימוש בהם במועד חתימת חוזה זה, לפני מועד חתימת חוזה זה ולאחר מועד חתימת חוזה זה, בין ששולמו על-ידי הרשות לפני מועד חתימת חוזה זה ובין שלא שולמו על ידה. הקונה מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישת הרשות ו/או דרישת גורם שהוסמך מטעמה לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישת הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

הקונה מתחייב להחזיר לרשות, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי הרשות עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתה של הרשות.

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 המקרקעין או לבנייה במקרקעין, לרבות פריצת דרכי גישה למקרקעין, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

10. מסים ותשלומי חובה

החל ממועד קבלת החזקה במקרקעין - ישא הקונה לבדו בכל המסים, הארנונות, המלוות ותשלומי החובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים - לרבות היטל השבחה - החלים בקשר עם המקרקעין, וכן בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא - החלים או שיחולו על המקרקעין - לרבות ההוצאות הקשורות בחיבור חשמל, אגרות מים וביוב, סידורי אספקת מים, התקנת ביוב, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, מתקנים ופעולות תברואתיות וכיוצא בהם.

הקונה מתחייב לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים על פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.

.11

- (א) ידוע לקונה כי כל ההוצאות ו/או התשלומים הכרוכים בביצוע הפעולות ו/או הרישום עפ"י חוזה זה יחולו עליו בלבד.
- (ב) שום ויתור, הנחה, קבלת תשלום איזה שהוא, המנעות מפעולה, שיהוי או מתן ארכה מצד כלשהו לא ייחשבו כויתור על זכויותיו של אותו צד ולא ישמשו מניעה לתביעה, אלא אם כן ויתר אותו צד על זכויותיו במפורש ובכתב.
- (ג) שינויים, תיקונים, תוספות, השמטות, ויתורים או ארכות בתנאי החוזה (להלן - "שינויים") וכן הנחות מטעם הרשות לא יהיו בני תוקף אלא אם נעשו בכתב ונחתמו על-ידי הרשות בחתימה וחותרמת.
- (ד) שינויים ומחיקות בגוף החוזה וכן בגוף איזה מהמסמכים שיצורפו לו או שייחתמו על-פיו לא יהיו בני תוקף אלא אם שני הצדדים חתמו בצידם חתימה מלאה ואם הרשות חתמה בחתימה וחותרמת.
- (ה) הקונה מתחייב לשפות את הרשות על כל סכום שהרשות תידרש לשלם לאדם כלשהו כפיצוי על נזק שהאחריות בגינו חלה לפי הוראות חוזה זה ו/או לפי כל דין על הקונה.
- (ו) כותרות סעיפי החוזה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
- (ז) כתובות הצדדים הן כאמור בתחילת החוזה.
- הודעה אשר תישלח בהתאם לחוזה זה בדואר רשום לפי אחת הכתובות דלעיל תיחשב שנתקבלה כדין חמישה ימים אחרי תאריך המשלוח.

.12

- (א) ממועד אישור העסקה, הקונה ישא בכל הזכויות והחובות הנובעים מרכישת זכות הבעלות עפ"י חוזה זה, הגם שטרם נרשם כבעלים בלשכת רישום המקרקעין, לרבות האחריות בנויקין ותשלומי חובה, מיסים, היטלים והוצאות פיתוח.
- (ב) ידוע לקונה כי חובת רישום התכנית/טבלת האיזון מוטלת על ועדות התכנון בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. לא תהיה לקונה כל טענה או דרישה או תביעה כנגד הרשות בכל הנוגע לרישום התכנית בלשכת רישום המקרקעין.
- (ג) הקונה מתחייב להמנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, המוכר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו על פי דין, לבטל חוזה זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% 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 המוכר במקרה זה.

.13 תנאים מיוחדים :

ולראיה באו הצדדים על החתום :

הרשות:	הקונה:
1. שם _____	1. שם _____
תואר המשרה _____	מס' זיהוי _____
חתימה _____	חתימה _____

_____	שם .2	_____	שם .2
_____	מס' זיהוי	_____	תואר המשרה
_____	חתימה	_____	חתימה

המאשר :

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

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

נספח א' 1

נוסח הסכם הרשאה

לתכנון

(יפורסם בהמשך)

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 שנים 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 וביטחו;

(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 מרכז

אדונים נכבדים,

הנדון: ערבות מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (_____ ש"ח) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (שייקרא להלן - "החייב") בקשר עם **מכרז מס' ים/145/2021**.

נזכה חשבונכם בבנק ישראל מספר 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.

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,

_____ בנק/חברת ביטוח

_____ סניף

נספח ד'

**נוסח ערבות להבטחת
רישום**

(סרבני רישום)

לכבוד רשות מקרקעי ישראל

הנדון : ערבות אוטונומית צמודה מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק סכום של 100,000 ש"ח (במילים : מאה אלף ₪) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן: "החייב") בקשר עם מכרז שמספרו ים/145/2021 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 כנגד החייב.

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

וחתימות מורשי החתימה

נספח ה'

**תקנון התכנית
ותשריט המגרשים**

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0560805

דרך חברון ירושלים, מתחם אמת המים.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים, מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

רקע התכנית:

התכנית ממוקמת ברח' דרך חברון פינת רח' אשר וינר בשטח הנמצא בתחום שיפוט עיריית י-ם ומועצה מקומית מט"י.

שטח התכנית המוצעת כ-19.85 דונם.

על שטח התכנית חלות תכניות מס' מ/200 ו- מ/195 (מט"י) וכן תכנית מס' 1544 (ירושלים).

תאור התכנית המוגשת המוצעת:

התכנית המוצעת יוצרת תשתית תכנונית לבניית 8 מבני מגורים המשלבים מסחר ומוסדות ציבור בקומת הקרקע עבור 545 יח"ד בשאר הקומות.

פרטים משמעותיים לגבי הקיים בפועל:

שטח התכנית כולל ארבע מבנים מתוכם שניים לשימור ושניים להריסה.

לאורך חלק משטח התכנית קיימת אמת מים עתיקה לשימור.

בשטח התכנית קיימים עצים בוגרים אשר חלקם מוצעים לשימור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שם התכנית
 דרך חברון ירושלים, מתחם אמת המים.

מספר התכנית 101-0560805

1.2 שטח התכנית 19.850 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 ירושלים, מטה יהודה

קואורדינאטה X 220495

קואורדינאטה Y 627826

1.5.2 תיאור מקום לאורך הגדה המזרחית של דרך חברון, מערבית לקיבוץ רמת רחל. דרומית לצמות אשר וינר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים
מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: רמת רחל

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	187	דרך חברון	ירושלים
		תלפיות	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 10-11, 43		חלק	מוסדר	30128
21		חלק	מוסדר	30213
11-13, 93, 98	2-10, 92, 102-103	חלק	מוסדר	30289

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

מטה יהודה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/08/1971		1747	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' 1544	החלפה	1544
15/11/1979	284	2578	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מי/200	החלפה	מי/200
10/03/1983	1277	2901	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מי/195	החלפה	מי/195
28/02/1985	1519	3166	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' 2634/א'	החלפה	א/2634
30/07/1998	4639	4667	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מי/195ג	החלפה	מי/195 ג
02/12/2010	1337	6167	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מי/מק/ה/195	החלפה	מי/מק/195/ה
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/5166

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		ארי כהן		1	1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא	נספח מס' 1: יעודי קרקע מאושרים	09:05 12/12/2018	משה פלוס	12/12/2018	1	1:500	רקע	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 2: מפת בעלויות	13:51 12/05/2019	משה פלוס	12/05/2019	1	1:500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 3: בינוי ופיתוח. מחייב בהיבטי קווי בניין, מספר בניינים מינימלי	14:00 21/07/2020	ארי כהן	21/07/2020	1	1:500	מחייב	מפת בעלויות
	במגורש, מרחק מינימלי בין מבנים, מיקום שימושי ציבור במפלס הכניסה בתא שטח מס' 1, עצים לשימור.						חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 4: תנועה וחניה.	14:24 10/08/2020	אייל קראוס	10/08/2020	1	1:500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 5: תשתיות ביוב, ניקוז ומים	14:01 06/05/2019	אברהם בלאו	06/05/2019	1	1:500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מס' 6: פרשה טכנית לביוב	09:11 06/03/2018	אברהם בלאו	16/01/2018	9	1:500	רקע	ביוב
לא	נספח מס' 7: דרו"ח שמאי וטבלאות איון והקצאה	13:58 27/07/2020	יוני צ'ארניאבסקי	21/05/2019	25	1:500	מחייב	טבלאות איון והקצאה
לא	נספח מס' 8: סקר סיכונים סייסימי	10:38 14/03/2018	עוזי זלמן	13/03/2018	23	1:500	רקע	סקר סייסימי
לא	נספח מס' 9: פרוגרמה והקצאת שטחי ציבור	18:02 14/03/2018	צביה אפרתי	14/03/2018	4	1:500	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מספר 10: תיק תיעוד מתחמי	17:56 19/03/2018	משה שפירא	19/03/2018	83	1:500	רקע	תיעוד ושימור

נכל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 11 : חו"י סביבתית - קובץ 1 מתוך 2	16:47 28/06/2018	אסנת ארנון	28/06/2018	46	1:500	רקע	חוות דעת סביבתית
לא	נספח מס' 11 : חו"י סביבתית - קובץ 2 מתוך 2	17:00 28/06/2018	אסנת ארנון	28/06/2018	47	1:500	רקע	חוות דעת סביבתית
לא	נספח מס' 12 : בדיקת השפעה	07:16 28/06/2018	אייל קראוס	13/06/2018	86	1:500	רקע	תנועה

תחברתית

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 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	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רמ"י	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, ---	רשיון	רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318879		amaliaa@land.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, ---	רשיון	רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318870		amaliaa@land.gov.il

(1) כתובת: יפו, ישראל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל התכנית	עורך ראשי ארי כהן	ג. מליס, נ. מלצר, א. כהן	רשיון	ירושלים	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744		michael@mic-arc.com
ממוחית לפרוגרמה וחברה	יועץ צביה אפרתי	ירושלים		ירושלים	אלקחי מרדכי		55			efraim_y@012.net.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
topsviva@gmail.com		02-6252514	10	ההסתדרות	ירושלים	תו"פ סביבה ואקוסטיקה	33941	יועץ תשתיות אסנת ארנון	יועץ סביבתי	מומחית לתחום איכות סביבה
office@blau-eng.co.il		02-6769284	7	העירית	ירושלים	אברהם בלאו מהנדסים		יועץ תשתיות אברהם בלאו	יועץ תשתיות	מהנדס אורחי
uzisaltz@bezcqint.net		03-7526531	18	(1)	הל אנבי-יפו	בע"מ		גיאולוג עוזי זלצמן	גיאולוג	עורך סקר סיכונים
orit@hf-mapping.co.il		03-9627082	12	הכשרת הישוב	ראשון לציון	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה	442	מודד משה פלוס	מודד	מודד מורשה
yonicher@gmail.com		03-6954097	16	(2)	ירושלים	1991 בע"מ	1589	יוני צ'ארניבסקי שמאי	שמאי	עורך טבלאות
ekroads@ekroads.co.il		02-5328814	14	הרטום	ירושלים	אייל קראוס הנדסת כבישים	88003	יועץ תחבורה אייל קראוס	יועץ תחבורה	מהנדס איזון
shapiroarch6@gmail.com		02-6255520	38	לייב יפה	ירושלים	בע"מ	40201	משה שפירא אדריכל	אדריכל	אדריכל שימור

(1) כתובת: -

(2) כתובת: רח' משעול מורן.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הקמת שבעה מבנים למגורים המשולבים בשימושי מסחר ומוסדות לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מהיעודים דרך מאושרת, שטח פרטי פתוח וקרקע חקלאית ליעודים: מגורים ד', מגורים ג', מגורים מסחר ותעסוקה, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, מבנים מוסדות ציבור, פרטי פתוח.
2. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי עבור שבעה בנייני מגורים חדשים.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת תוספת 540 יח"ד וסה"כ 545 יח"ד בתחום התכנית.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הוראות לשלבויות ביצוע התכנית.
7. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
8. קביעת הוראות לשימור מבנים ואמת מים.
9. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
10. קביעת הוראות בגין הפרשה ציבורית מבונה.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
12. קביעת הוראות להריסה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד	סימון בתשריט
2	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים לשימור
1A	מגורים ד'	דרך /מסילה לביטול
7	מבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
9, 5, 4	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
1B	שטח פרטי פתוח	דרך /מסילה לביטול
6	ככר עירונית	דרך /מסילה לביטול
3	מגורים מסחר ותעסוקה	הנחיות מיוחדות
9, 4	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות
6	ככר עירונית	זיקת הנאה
2	מגורים ג'	זיקת הנאה
1A	מגורים ד'	זיקת הנאה
3	מגורים מסחר ותעסוקה	זיקת הנאה
1B	שטח פרטי פתוח	לשימור
9, 5, 4	שטח ציבורי פתוח	לשימור
1A	מגורים ד'	מבנה להריסה
9	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה
2	מגורים ג'	מבנה להריסה
1A	מגורים ד'	מבנה להריסה
1B	שטח פרטי פתוח	מבנה להריסה
9, 4	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה
3	מגורים מסחר ותעסוקה	מבנה לשימור
9, 4	שטח ציבורי פתוח	מבנה לשימור
2	מגורים ג'	מגרש המחולק לתאי שטח
1A	מגורים ד'	מגרש המחולק לתאי שטח
3	מגורים מסחר ותעסוקה	קו בנין עילי
1B	שטח פרטי פתוח	קו בנין עילי
4	שטח ציבורי פתוח	קו בנין עילי
2	מגורים ג'	קו בנין עילי
3	מגורים מסחר ותעסוקה	קו בנין עילי
1A	מגורים ד'	קו בנין עילי
1B	שטח פרטי פתוח	קו בנין עילי
6	ככר עירונית	קו בנין תחת/ תת קרקעי
2	מגורים ג'	
1A	מגורים ד'	
3	מגורים מסחר ותעסוקה	
5, 4	שטח ציבורי פתוח	
6	ככר עירונית	

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
7	מבנים ומוסדות ציבור	קו בנין תחתי/ תת קרקעי
2	מגורים ג'	קו בנין תחתי/ תת קרקעי
1A	מגורים ד'	קו בנין תחתי/ תת קרקעי
1B	שטח פרטי פתוח	קו בנין תחתי/ תת קרקעי
9,5,4	שטח ציבורי פתוח	קו בנין תחתי/ תת קרקעי
6	ככר עירונית	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
2	מגורים ג'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1B	שטח פרטי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
5,4	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
31.89	6,331	דרך מאושרת
8.40	1,667	פרטי פתוח
59.71	11,852	קרקע חקלאית
100	19,850	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים ממוצע	מ"ר ממוצע	יעוד
2.52	504.49	ככר עירונית
3.13	624.94	מבנים ומוסדות ציבור
13.15	2,627.94	מגורים ג'
27.25	5,444.26	מגורים ד'
4.29	857.98	מגורים מסחר ותעסוקה
3.63	725.35	שטח פרטי פתוח
46.02	9,195.06	שטח ציבורי פתוח
100	19,980.01	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מגורים 2. מוסדות ציבור כהפרשה מבונה מעונות יום, גני ילדים ובית כנסת 3. מסחר בחזית מסחרית 4. חניה תת קרקעית 5. חדרי אנרגיה ושנאים תת קרקעיים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מס' הבניינים המינימלי במגרש יהיה שלושה. 2. המרחק המינימלי בין המבנים בתוך תא שטח לא יפחת מ 14.5 מ'. 3. גודל קומה טיפוסית של המבנים לא יעלה על 600 מ"ר. 4. בקומות הקרקע של המבנים לא יותר שימוש למגורים אלא יותרו בהם שימושים ציבוריים ו/או מסחרים בלבד. פיתוח השטחים הגובלים בקומת הקרקע יתמוך בשימושים אלו. 5. שימושי המסחר ירוכזו בקומת הקרקע בלבד ויופנו כלפי הרחוב. 6. שימושי מוסדות הציבור ירוכזו בקומת הקרקע ויוצמדו לשטחי החצר הנדרשים להם. 7. מיקום השימושים לצרכי ציבור במפלס קומת הקרקע של הבניינים הינו מחייב כמופיע בנספח הבינוי והפיתוח. 8. שטח חצר מקורה למעון או גן ילדים לא יבוא במניין השטחים. 9. תותר הקמת בית הכנסת בבניין מס' 2 כדו קומתי ובלבד שקומת הכניסה תהא במפלס קומת הכניסה הקובעת. 10. מיקומם הסופי של השטחים המיועדים לשטחי ציבור כמו גם תצורתם יקבעו בתיאום עם הרשות המקומית-עיריית ים, שטחים אלו מיועדים גם להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.12 להלן. 11. גובה קומת המאכלסת שימושי מסחר ו/או מוסדות ציבור לא יפחת מ - 4 מ' ולא יעלה על 6.5 מ' ויתוכנן באופן אחיד לאורך החזית כולה. 12. לא יותרו חזיתות מסחריות אטומות כלפי הרחוב. 13. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושי המגורים לעומת שאר השימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה. 14. לפחות 20% מסך יח"ד יהיו קטנות (80 מ"ר יחד עם שטח ממ"ד).
ב	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. על רישום השטחים הציבוריים בתא שטח מס' 1 יחולו הוראות סעיף מס' 6.12. 3. השטחים המסומנים בנספח הבינוי בתא שטח מס' 1 באות "צ" בצבע אדום ומוקפים בקו אדום מרוסק, מיועדים לשימושים לצרכי ציבור וירשמו ברישום המקרקעים ע"ש הרשות המקומית, עיריית ירושלים. 3. מיקום המוסדות הציבוריים כהפרשה מבונה לשימושי מעון יום, כיתות גן ובית כנסת מסומן בנספח הבינוי אשר יוגדר כמחייב לענין מיקום השטחים במפלס קומת הקרקע של הבניינים. בעלות העירייה בשטחים אלו תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף. 4. להלן פירוט השימושים בכל בניין והיקף השטחים לרישום ע"ש הרשות המקומית:

4.1	מגורים ד'	<p>א. בניין מס' 1: מעון יום תלת כיתתי בשטח בנוי של 460 מ"ר ושטח חצרות שלא יפחת מ-350 מ"ר מתוכם 45 מ"ר חצר מקורה.</p> <p>ב. בניין מס' 2: גן ילדים בשטח בנוי של 130 מ"ר ושטח חצר שלא תפחת מ-175 מ"ר. בנוסף, בית כנסת בשטח בנוי של 224 מ"ר.</p> <p>ג. בניין מס' 3: שני גני ילדים בשטח בנוי של 260 מ"ר ושטח חצרות שלא יפחת מ-350 מ"ר.</p> <p>ד. מתוך החניון התת קרקעי המשותף ירשמו 100 מ"ר לשימוש צרכי הציבור.</p> <p>5. סך השטחים הציבוריים לרישום: 1,074 מ"ר מרבי בניו, 100 מ"ר שירות תת קרקעי, לפחות 875 מ"ר חצרות. לגבי שטחים אלו תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף, עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר שטח בתחום בנין המוגדרים לצרכי ציבור.</p>
ג	זיקת הנאה	<p>1. השטח המסומן ברשת בצבע אדום בין שלושת המבנים ובחזית המבנים ובחזית המגרש הינו שטח בזיקת הנאה ותירשם על הערת אזהרה בספרי המקרקעין.</p> <p>2. בשטח זה לא יותר כל גידור או הצבת שערים מעבר לבינוי המסומן במסמכי התכנית.</p> <p>3. מפלסי הפיתוח של השטח בזיקת הנאה יהיו תואמים למפלסי דרך חברון ויהוו המשך ישיר לה ללא גדרות או מכשולים כלשהם.</p> <p>4. שטח זיקת ההנאה יפותח בשילוב צמחיה, ספסלים, שבילים, פינות ישיבה אמצעי הצלולה וכו'.</p> <p>5. בשטח זיקת ההנאה יינטעו עצים בוגרים במספר שלא יעלה יפחת מ-30 עצים, יובטח עמק שתילה מזערי של 1 מ' מילוי אדמת גן מעל גג החניון.</p>
4.2	מגורים ג'	
4.2.1	שימושים	<p>1. מגורים</p> <p>2. משרדים</p> <p>3. חניה תת קרקעית</p> <p>4. חדרי אנרגיה, חללים טכניים כגון שנאים תת קרקעיים</p> <p>5. מסחר בחזית מסחרית</p>
4.2.2	הוראות	<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מספר המינימלי של מבנים חדשים במגרש (ללא המבנה לשימור) יהיה שלושה.</p> <p>2. מפלסי הפיתוח של השטח בין חזית הבניינים לדרך חברון המשך ישיר לה ללא גדרות או מכשולים כלשהם.</p> <p>3. בקומות הקרקע של המבנים לא יותר שימוש למגורים אלא יותרו בהם שימושי מסחר ותעסוקה בלבד, תותר בניית מבואת כניסה לדייר המגורים. פיתוח השטחים הגובלים בקומת הקרקע יתמוך בשימושים אלו.</p> <p>4. המרחק המינימלי בין המבנים בתוך תא שטח לא יפחת מ 6.0 מ'.</p> <p>5. שימושי המסחר והמשרדים ירוכזו בקומת הקרקע בלבד ויפנו כלפי הרחוב.</p> <p>6. גובה קומת קרקע המאכלסת שימושי מסחר ו/או משרדים לא יפחת מ 4 מ' ולא יעלה על 6.5 מ' ויתוכן באופן אחיד לאורך החזית כולה.</p>

4.2	מגורים ג'
<p>7. לא יותרו חזיתות מסחריות אטומות כלפי הרחוב.</p> <p>8. השטח בין המבנים לגבול המגרש הגובל ברחוב הראשי יפותח במפלס הרחוב ללא גדרות או מכשולים.</p> <p>9. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושי המגורים לעומת שאר השימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p> <p>10. לפחות 20% מסך יחיד יהיו קטנות עד 80 מ"ר יחד עם שטח מרחב מוגן דירתי.</p> <p>11. תותר בליטת מרפסות מעל דרך חברון והכיכר העירונית עד כדי 1.5 מטר.</p>	
ב	שימור
<p>א. לא תותר הריסת המבנה המסומן לשימור באמצעות קו ורוד.</p> <p>ב. מלבד תוספות הבניה המאוחרות המסומנות להריסה, לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. השלמת חלקי הבניין בעקבות מרכיביו אשר סומנו להריסה תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p>	
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
<p>1. מגורים</p> <p>2. תעסוקה לרבות משרדים</p> <p>3. חניה תת קרקעית</p> <p>4. חדרי אנרגיה, חללים טכניים כגון שנאים תת קרקעיים</p> <p>5. מסחר בחזית מסחרית</p>	
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
<p>1. שימושי המסחר והתעסוקה ירוכזו בקומת הקרקע בלבד ויופנו כלפי הרחוב.</p> <p>2. בקומות הקרקע של המבנים לא יותר שימוש למגורים אלא יותרו בהם שימושי מסחר ותעסוקה בלבד, תותר בניית מבואת כניסה לדייר המגורים. פיתוח השטחים הגובלים בקומת הקרקע יתמוך בשימושים אלו.</p> <p>3. לא יותרו חזיתות מסחריות אטומות כלפי הרחוב.</p> <p>4. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושי המגורים לעומת שאר השימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p> <p>5. לפחות 20% מסך יחיד יהיו קטנות עד 80 מ"ר יחד עם שטח מרחב מוגן דירתי.</p> <p>6. תותר בליטת מרפסות מעל דרך חברון והכיכר העירונית עד כדי 1.5 מטר.</p>	
ב	שימור
<p>א. לא תותר הריסת חלקי המבנה אשר סומנו בנספח הבינוי לשימור באמצעות קו ורוד.</p> <p>ב. תוספת הבניה לבניין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ג. תותר תוספת בניה מתחת למפלס הכניסה הקיים.</p>	
4.4	שטח ציבורי פתוח

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. נטיעות, גינון. 2. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים. 3. ספסלי גן ושולחנות גן, אלמנטי הצללה. 4. מתקני משחק לילדים שאינם כוללים בינוי. 5. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים. 6. מתקני חניה לאופניים. 7. שירותים ציבוריים. 8. מעבר תשתיות תת קרקעיות. 9. בריכות נוי. 10. אתר ארכאולוגי. 11. מעבר תת קרקעי לגישה בין תא שטח מס' 2 לתא שטח מס' 3 12. מעבר לרכב חירום ואחזקה בשטח המסומן כהנחיות מיוחדות
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יופרדו פיזית משטחים פרטיים הגובלים בהם באמצעות קירות/גדרות, כפי שייקבע ע"י האגף לשיפור פני העיר. 2. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסטרות בפיתוח שטח בלבד. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד. 3. תותר הצבת מתקנים הנדסיים דוגמת מבנה שנאים. תנאי להיתר בניה לחדרי שנאים בתחום ייעוד שטח ציבורי פתוח הוא תשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית. 4. אמת המים המסומנת לשימור בתשריט ונספח הבינוי תשולב בפיתוח השטח באופן אשר יאפשר את שימושה ונגישותה לכלל הציבור. 5. בתא שטח מס' 5 יוקם מעבר תת קרקעי אשר יאפשר גישה נגישה לכלי רכב מהחניון התת קרקעי של תא שטח מס' 2 לתא שטח מס' 3. 6. בתא שטח מס' 5 תחויב הקמת מדרגות המקשרות בין הכיכר העירונית בתא שטח מס' 6, לשצ"פ בתא שטח מס' 7, כמעבר ציבורי פתוח. 7. בתאי שטח מס' 4 ו/או 9 תחויב הקמת מעבר אחד לפחות להולכי רגל בין קיבוץ רמת רחל למפלס דרך חברון דרך שטחי השצ"פ.
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המסומן כהנחיות מיוחדות מיועד לשביל גישה להולכי רגל ורכב חירום ואחזקה בתא שטח מס' 7. 2. שטח זה ישמר נגיש לציבור בכל עת ללא מכשולים כלשהם.
4.5	ככר עירונית
4.5.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. נטיעות, גינון. 2. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים. 3. ספסלי גן ושולחנות גן, אלמנטי הצללה. 4. מתקני משחק לילדים שאינם כוללים בינוי. 5. מעבר תשתיות תת קרקעיות.

<p>4.5 ככר עירונית</p> <p>6. דוכנים ארעיים.</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.2 הוראות</p> <p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שטח הכיכר יפותח עם זיקה ליצירת אזורים מוצללים משולבים בריהוט רחוב, נגישות וחשיפת חזיתות קומת המסחר של תאי שטח מס' 2-3 תוך התאמת הפיתוח לחזיתות מסחריות. 2. תותר הצבת דוכנים ארעיים לטובת אירועים בעלי אופי ציבורי ארעי בניהול ויזום עירוני-ים. 3. הכיכר העירונית תקושר במדרגות כמעבר ציבורי פתוח דרך תא שטח מס' 5 לשצ"פ בתא שטח מס' 7.</p>	<p>4.5.2</p> <p>א</p>
<p>4.6 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.6</p>
<p>4.6.1 שימושים</p> <p>1. מבנה לתנועות נוער 2. מעבר תשתיות תת קרקעיות</p>	<p>4.6.1</p>
<p>4.6.2 הוראות</p> <p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לפחות 30% מחזיתות המבנה יצופו באבן מסותת. 2. גובה קומה לא יעלה על 4 מטר. 3. לא תותר גישת רכב פרטי ו/או חניית רכב פרטי בתחומי תא שטח מס' 7. 4. העלאת והורדת נוסעים למשתמשי המבנה תבוצע ברחוב.</p>	<p>4.6.2</p> <p>א</p>
<p>4.7 שטח פרטי פתוח</p>	<p>4.7</p>
<p>4.7.1 שימושים</p> <p>1. מעבר כלי רכב והולכי רגל 2. עמדת שמירה /או בידוק</p>	<p>4.7.1</p>
<p>4.7.2 הוראות</p> <p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תא שטח מס' 1B מיועד לשמש ככניסה לחניונים לתאי שטח 1A ו-2. 2. שטח הכניסה יקורה בהיקף שלא יפחת מ-300 מ"ר. 3. שטח זה יקורה כך שתתאפשר גישה תת קרקעית לחניון המגורים ומעליה שטח פתוח שיפותח כחלק בלתי נפרד מהשצ"פ המזרחי (תא שטח מס' 4) ומפלסי הפיתוח יהיו תואמים ככל הניתן למפלסי הפיתוח של השצ"פ המוצע ויהוו המשך שלו. 4. מפלס גג הכניסה המקורה יותאם למפלס הפיתוח של תא שטח מס' 4 (שצ"פ) לטובת רחבה שתהא גובלת לטיילת אמת המים בדומה למפורט בנספח בינוי והפיתוח.</p>	<p>4.7.2</p> <p>א</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כ- "זיקת הנאה" מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל לכלל הציבור ללא מגבלה כלשהיא. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה כתנאי להיתר בניה בשטח. 2. זיקת המעבר מתייחסת הן דרך הגישה לחניונים והן לגג המקרה אותה וגובל באמת המים לשימור.</p>	<p>ב</p>



משרד החינוך
רשות החינוך



משרד החינוך
רשות החינוך

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מדידת- בנייה לשמה העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדבם	מספר יח"ד	הכנית (% מרח' שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	הא שטח	שימוש	יעד				
0	5	30	0	0	45	25	1330	100	0	85	1145	5408	בניינים 1-3	IA	מגורים' ומסחר	מגורים' מבנים ומסחר
3540	5	30	69.1	374	45	1252	67690	17175	0	14460	32515	5408	בניינים 1-3	IA	מגורים' ציבור	מגורים' מגורים
0	5	30	0	0	45	8	400	175	0	25	200	5408	בניינים 1-3	IA	מסחר	מגורים' מסחר
0	1	0	0	0	53	53	380	380	0	0	0	720	בניינים 4-6	IB	שטח פרטי תניון	שטח פרטי תניון
550	6	10	49.8	49	60	220	5721	135	0	860	4176	2611	4	2	מגורים' מגורים'	מגורים' מגורים'
455	6	10	49.8	39	60	174	4530	135	0	680	3260	2611	5	2	מגורים' מגורים'	מגורים' מגורים'
575	6	10	49.8	50	60	235	6125	115	0	885	4550	2611	6	2	מגורים' מגורים'	מגורים' מגורים'
0	6	10	0	0	60	6	160	0	160	0	0	2611	4	2	מגורים' מסחר	מגורים' מסחר
0	6	10	0	0	60	8	205	0	205	0	0	2611	5	2	מגורים' מסחר	מגורים' מסחר
0	6	10	0	0	60	7	195	0	195	0	0	2611	6	2	מגורים' מסחר	מגורים' מסחר
0	6	10	0	0	80	380	9940	9940	0	0	0	2611	בניינים 4-6	2	מגורים' תעסוקה	מגורים' תעסוקה
0	6	10	0	0	80	20	500	500	0	0	0	2611	בניינים 4-6	2	מגורים' תעסוקה	מגורים' תעסוקה
3.5	0	3	49.8	1	50	6	135.8	0	0	0	132.3	2611	7 מבנה לישימה	2	מגורים' מסחר	מגורים' מסחר
220	5	9	37.4	32	100	475	4055	60	0	550	3225	855	8	3	מגורים' מסחר	מגורים' מסחר
0	5	9	0	0	100	87	760	20	740	0	0	855	8	3	מגורים' תעסוקה	מגורים' תעסוקה
0	5	9	0	0	100	500	4275	4275	0	0	0	855	8	3	מגורים' תעסוקה	מגורים' תעסוקה

מ"ר פסוק- בנייה לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד	מספר יח"ד	הכנית (% מהא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש כללי	בניין / מיקום	שטח שטח	שימוש	יעד
							שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					
2.5	0	2	0	0	45	44	275	0	225	9 בניין	7	מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות ציבור
0	1	0	0	0	100	100	76	0	0	76	5	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	1	0	0	0	0.1	0.1	50	0	0	9058	9,4	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

מעל הכניסה הקובעת

מתחת לכניסה

הקובעת

עיקרי

שרות

עיקרי

שרות

גודל

מגרש

כללי

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

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

הערה ברמת הטבלה:

א) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ב) קווי הבניין בכל תאי השטח הינם כניסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ג) מעל גובה מבנה המירבי המפורט בתאי שטח מס' 1-4 תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכוניות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד. גובה גג חדר מדרגות בתאי שטח מס' 2-4 לא יעלה על 3.0 מ', וגובה גג חדר מדרגות ומעלית בתאי שטח מס' 1A לא יעלה על 6.6 מ'.

ד) אחוזי התכנסות המפורטים הינם התכנסות העלית המיסקימלית המותרת מתייחסים למפלס הכניסה הקובעת.

ה) השטחים המצוינים בטבלה כשטחים למרפסות מיועדים למרפסות פתוחות בלבד, לא תותר סגירת מרפסת וצירוף שטחה לשאר שטחי הדירה. מרפסות גג לא מקורות לא יבוא במניין השטחים.

ו) שטח השירות עבור תינון בתאי שטח מס' 2 הינו לחינון משותף ואצירת אשפה לכל השימושים בבניין וכן מרחבים מוגנים לשימושי המסחר.

ז) שטח השירות עבור תעסוקה בתאי שטח מס' 2 הינו עבור חניה תת קרקעית ואמצעי הגישה (מעלית ומדרגות) לשימושים בתאי שטח מס' 3.

ט) שטח השירותות בתאי שטח מס' 1B הינו עבור כניסה מקורה לחניונים לתאי שטח 1A ו-1B.

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

ב. מרפסות:

1. יותרו מרפסות מקורות, תתכן בליטת מרפסות של 1.5 מ' מעבר לקווי בניין.
2. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.
3. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.
4. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.
5. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.
6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

ג. טיפול במשטחי הגג של המגורים:

1. גגות יהיו שטוחים וישמשו למיקום שטחי שירות טכניים, בשאר השטחים יתאפשר שימוש בשטחי הגג כשטח מגוון משותף או פרטי באמצעות גינות גג.
2. אזורים טכניים לא ימוקמו על גג מבנה היציאה לגג.
3. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו.
4. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור 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.
5. על משטחי הגג להיות או מרוצפים או מגוננים. אסור הגימור בהלבנה, וביריעות. לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהוא.

ב'. קירות תמך וגדרות:

1. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד. לא יותר שימוש במסלעות או קירות בטון שאינם מצופים אבן.
2. קירות תומכים חדשים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבוריים) לא יעלו על 1.5 מ' גובה. קירות תומכים בחזית אחורית או צידית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלו על 2.0 מ' גובה. קירות תומכים בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח לא יעלו על 3.0 מ'. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה מגבלות הגובה שפורטו לעיל, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 1.5 מ' זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות.
4. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית, פני הקירות הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים יצופו באבן מרובעת בגימור חאמי או טובוזה. פני הקירות הפונים לתוך המגרשים אפשר שיצופו באבן טבעית בבנית נדבכים או באבן בעיבוד חאמי כאמור לעיל. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה.
5. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה ע"פ פרט מחייב, לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים.

6.1	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>6. לא תותר הפניית גדרות לכיוון דרך חברון עבור בניינים חדשים.</p>
6.2	<p>חניה</p>
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>3. השטח הנדרש לגישת רכב לחניה בתא שטח מס' 3 יוקצו בתא שטח מס' 2, שטח זה יוקצה בכל קומת חניון של תא שטח מס' 2.</p> <p>4. החניה בתאי שטח 1A-3 תהא תת קרקעית במלואה בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>5. בתאי שטח 1A-3 שטח החניה התפעולית (תאי חניה, מעברים ושטח תמרון) יהיה בגובה שלא יפחת מ 4 מ' נטו.</p>	
6.3	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>הנחיות כלליות לשמירה על עצים:</p>
<p>1. בתחומי התכנית יינטעו עצים נוספים בכמות ובממדים שיידרשו על ידי פקיד היערות כפיצוי על כריתת עצים הראויים לשימור שלא ניתן לשמרם במסגרת תכנית הבינוי. תכנית הנטיעות תועבר לפקיד היערות לאישורו כתנאי לקבלת היתר בנייה;</p> <p>2. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עצים לשימור הנמצאים בקרבת שטח עבודה יגודרו במרחק של 3 מ' לפחות מגזע העץ, ולא פחות מרדיוס הצמרת. הגידור יתבצע בצד הגובל בשטחי הפיתוח.</p> <p>3. עבודות חפירה להעברת תשתיות תת-קרקעיות ולפיתוח תבוצענה באופן שאינו פוגע במערכת השורשים של עצים לשימור. במידה שקיים חשש לפגיעה, תבוצענה העבודות תחת פיקוח אגרונומי לאחר הכנה מתאימה של מערכת השורשים ע"י קיצור שורשים מצומצם ככל האפשר, מלווה בהשקיה ודישון.</p> <p>4. היזם יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העצים באמצעות אגרונום מומחה. העצים המיועדים להעתקה יועתקו בהתאם למפרט אגרונומי שיוכן ע"י אגרונום מוסמך.</p> <p>5. היזם יחויב בהעסקת אגרונום מומחה שילווה את עבודות הפיתוח ויפקח על העבודות למניעת פגיעה בעצים. באחריות האגרונום המלווה יהיה להכין מפרטים אגרונומיים לשימור עצים גובלים, ולהנחות את הקבלן או המפקח מטעמו.</p>	
<p>הנחיות מפורטות לשמירה על עצים:</p>	
<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המיועדים לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם על פי כל דין, בכפוף לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת פקיד היערות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה, יהיה אישור תכנית שתכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מיקום העתקת העצים שנועדו להעתקה. - מיקום נטיעת עצים כערך חלופי. לפי מפתח שיקבע ע"י פקיד היערות. הנטיעה תכלול מערכת מים וטיפול מלא לארבע שנים לפחות. <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים הכולל חישוב ערך חלופי לקביעת הפיצוי הנופי לעצים שיכרתו ו/או יועתקו וכן לפעול מול פקיד היערות להוצאת רישיונות כחוק וערבויות לטיובת שימור העצים והפיצוי הנופי.</p>	

<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>7. תנאי למתן היתר יהיה קביעת רדיוס של שני מטר מצמרת העץ, ככל הניתן. במקרים בהם לא ניתן לשמור על רדיוס כאמור, הרדיוס שישמר יהיה בתיאום עם מחלקת קיימות בעיריית ירושלים. בשטח המיועד למעבר לרכב חירום, תנאי למתן היתר יהיה תיאום לעניין שמירה על העצים באזור זה.</p>	<p>6.3</p>
<p>דרכים</p> <p>השטח המסומן בקווקו אדום בתשריט הינו דרך לביטול וייעודו החדש יהא כמסומן בתשריט.</p>	<p>6.4</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. 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. ב. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכד'). ג. יותר פתרון טכני לטובת הגברת חלחול בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית י-ם.</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בכלל שטח התכנית:</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בניה בכלל שטח התכנית הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה שתוכן על ידי מגיש התכנית או מי מטעמו לכלל שטח התכנית כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו תוכן בקנה מידה 1:500 ותכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן: <ul style="list-style-type: none"> מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש. מפלס הכניסה הקובעת לבנין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש. הוראות לשמירת מרחב פנוי במגרשים שכנים לבניה על גבול מגרש. קביעת פרטים אופייניים מחייבים. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו. פירוט אזורי נטיעה ופיתוח בהתאם להוראות תכנית זו. מעברים ציבוריים ומפלסים רציפים בהתאם לתכנית זו תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הצגת תכניות פיתוח לכל השטחים הציבוריים ולשטחים בזיקת הנאה למהנדס העיר או מי מטעמו. תנאי להיתר בניה ראשון בתא שטח 1A יהיה תיאום עם אגף מבני ציבור לעניין השטחים לצרכי ציבור בבניין המגורים המוצעים בתכנית ומיקומם בתכנון המפורט. <p>תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה בשטח התכנית:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם מהנדס העיר, בין היתר בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> מניעת דרדרת ושפכי עפר: תיאום עם מחלקת מהנדסת העיר בדבר נקיטת אמצעים למניעת דרדרת עפר ע"י הקמת קירות תמך, סילוק עודפי עפר ופסולת בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר 	<p>6.6</p>

תנאים למתן היתרי בניה

- ועל חשבונם וזאת לאתר שפיכה מאושר ע"י הועדה המקומית.
2. מניעת אבק בעת בניה: כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה.
 3. מניעת מפגעי רעש בלתי סביר בעת הבניה ולאחריה.
 4. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בנין על ידי בעל היתר הבניה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון, קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית על ידי בעל היתר הבניה שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבנין כאמור לעיל.
 5. תנאי להיתר בניה בתאי שטח מס' 1-2 יהא רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה בדבר השטח המסומן בתשריט כ-"זיקת הנאה" בתא שטח מס' 1B (פרטי פתוח) ומיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל לכלל הציבור ללא מגבלה כלשהיא.

ב. תנאי להיתר בניה יהא תיאום מול הגורמים הבאים:

1. תאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף/ פינוי אשפה.
2. תאום ואישור שרותי הכבאות.
3. תאום עם תאגיד המים העירוני בדבר פתרון הביוב והניקוז בהתאם לנספח הביוב והניקוז.
4. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרור המוסמכות ותנאי לאכלוס הינו ביצוען בפועל.
5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות הניקוז לתכנית הניקוז כפי שתוגש.
6. העתקת כל מתקן ו/או צנרת מים וביוב המצויים בשטח העבודה.
7. אישור אגף שפ"ע בין היתר לנושאי גינון כבישים מדרכות תאורה ובטיחות.
8. תנאי להיתר בניה יהא תיאום מיקום רחבות הכיבוי בתחום התכנית עם תחנת הכיבוי האזורית.
9. תנאי לתחילת עבודות של כל שלב יהיה הגשת נספח ביצוע למניעת מפגעים בשלב ההקמה למחלקה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. נספח הביצוע יציג את אתרי ההתארגנות, עירומי עפר, יעדי סילוק עודפי עפר, טיפול בפסולת בניה, אמצעים למניעת פגיעה באמת המים ובעצים בוגרים בשטח התכנית, אמצעים למניעת רעש ולמניעת אבק על שימושים רגישים בסביבה וכו'.
10. תנאי למתן היתר בניה להקמת המבנים והמתקנים בתכנית הינו הגשת חו"ד אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
11. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעניין מטרדי רוח.
12. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעניין עירוב השימושים.
13. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם אגף מבני ציבור בעירייה לעניין השטחים לצרכי ציבור.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה קרקע של הבניינים 1-3 בתא שטח 1A (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.

תנאים לאכלוס:

1. בתא שטח 1A: ביצוע השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת והעברתם לידי העירייה.
2. ביצוע פיתוח השצ"פ, הכיכר העירונית והשטחים בזיקת הנאה.

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27337/0 "ירושלים, דרך חברון" י"פ:

<p>עתיקות</p> <p>6.7</p> <p>4923 עמ"מ 4985 מיום: 26/09/2000 27344/0; "ירושלים, אמת המים העליונה (מערב)" י"פ : 4923 עמ"מ 4985 מיום: 26/09/2000 2815/0; "רמת רחל" י"פ : 4224 עמ"מ 3880 מיום : 23/06/1994; 6052/0 "ירושלים, אמת המים העליונה" י"פ: 4224 עמ"מ 3849 מיום: 23/06/1994; 4221/0 ירושלים, דרום דרך חברון הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט- 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 6. מקטע אמת המים העליונה של ירושלים המצוי בתחומי התכנית ובגבולה, ישומר בהתאם לתכנית שימור שתוכן. 7. אמת המים המסומנת לשימור בתשריט ובנספח הבינוי, תשומר בהתאם לתכנית שימור שתוכן, ותשולב בפיתוח השטח באופן אשר יאפשר את שימושה ונגישותה לכלל הציבור.</p>	
<p>היטל השבחה</p> <p>6.8</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p> <p>6.9</p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב. 3. השטחים הציבוריים במסגרת תכנית זו יופרשו במסגרת תכנית חלוקה החדשה בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק וירשמו בהתאם לדין ע"ש העירייה.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>6.10</p> <p>1. מבנים 3\2\1 יסומנו בשיא הגובה בסימון לילה לפי ת"י 5139 לסימון מכשולי טיסה. 2. גובה המאושר הוא 878 מ' מעל פני הים ו 109 מ' מעל פני השטח כולל מתקנים טכניים. 3. במידה ונדרש הקמת עגורן \ מנוף יש לתאם בנפרד עם משרד הביטחון. 4. במקרה של תקלה בתאורת הסימון יש להודיע מיידית לגף חרום בחיל האוויר בטלפון 03-6062272. 5. שבועיים לפני תחילת עבודות הבניה יש לשלוח הודעת הקמה לפקס 03-60659954 או לדוא"ל air21@idf.gov.il, יש לוודא קבלת הודעה בטלפון 03-6063866. 6. הקמה של מבנה \ מנוף \ עגורן מעל 60 מ' מעל פני השטח היא תיאום עם רשות תעופה האזרחית.</p>	

<p>תשתיות</p> <p>6.11</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר מעבר תשתיות בדרכים ובשטחים ציבוריים, במבנים ומוסדת ציבור ובשטח למתקנים הנדסיים. 2. קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. 3. יותר מעבר תשתיות ציבוריות בתחומי המגרשים המיועדים לבניה בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד. כלול בזה הצבת ארוני סעף, שעוני מים, קירות תמך, העברת קווי ביוב וכיו"ב. 4. העתקת תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם תבצע באחריות מבצע העבודות או בעלי הזכויות בתאי השטח. 5. קביעת המקום המתאים להעתקת תשתיות קיימות תיקבע בתיאום עם בעלי התשתיות הקיימות ועל דעת הרשות המקומית. 	
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>6.12</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור).</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>6.13</p> <p>א. מטרדי רעש :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. על גבול החצר של המבנה הצפוני והמבנה הדרומי תוקם גדר אקוסטית בגובה 2-3 מטר או כפי שיקבע בתכנון מפורט. יעילותה ל גדר זו הינה בהפחתה של 5dBA לפחות. המיגון מוצג באיור לעיל. 2. פתחי החלונות במבנה הדרומי יופנו לכיוון מזרח/דרום-מזרח. <p>ב. זיהום אוויר :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מומלץ כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה במפלס גג הבנין הגבוה ביותר. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה. 2. תכנית אוורור החניון תוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כתנאי להפעלת החניון. <p>ג. מניעת מפגעים בשלב ההקמה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. על גבול החצר של המבנה הצפוני והמבנה הדרומי תוקם גדר אקוסטית בגובה 2-3 מטר או כפי שיקבע בתכנון מפורט. יעילותה ל גדר זו הינה בהפחתה של 5dBA לפחות. המיגון מוצג באיור לעיל. 2. פתחי החלונות במבנה הדרומי יופנו לכיוון מזרח/דרום-מזרח. 3. מומלץ כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה במפלס גג הבנין הגבוה ביותר. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה. 4. תכנית אוורור החניון תוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כתנאי 	

6.13 איכות הסביבה

להפעלת החניון.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אופן מימוש התכנית בכל תא שטח.	ניתן לממש כל תא שטח בנפרד מיתר תאי השטח בכפוף למפורט להלן, והמימוש בכל תא שטח יבוצע בהינף אחד. ניתן לממש את שטחי הבניה עד מפלס דרך חברון בנפרד משטחי הבניה העיליים. הצגת תכנית פיתוח לתאי שטח 5 ו-9 למהנדס העיר או מי מטעמו
2	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח 1A	1. הצגת תכנית פיתוח לתאי שטח 4 ו- B1 למהנדס העיר או מי מטעמו.
3	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח 2	2. תיאום הגישה התת-קרקעית לחניון של תא שטח 3.
4	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח 3	1. הצגת תכנית פיתוח לתא שטח 6 (הכיכר העירונית) למהנדס העיר או מי מטעמו. 2. תיאום הגישה התת-קרקעית לחניון של תא שטח 2.
5	תנאי למתן היתר בניה ל- 100 יח"ד אחרונות בשטח התכנית.	ביצוע בפועל של מעגל התנועה ברח' טאבליא בדומה למפורט בנספח התנועה.
6	תנאי למתן טופס 4 בתא שטח 1A	1. השלמת פיתוח תאי שטח 5 ו-9. 2. השלמת ביצוע השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת והעברתם לידי העירייה.
7	תנאי למתן טופס 4 בתא שטח 2	1. השלמת החניון התת-קרקעי בתא שטח 2. 2. ביצוע בפועל של מעבר תת-קרקעי בין תא שטח מס' 2 לתא שטח מס' 3. 3. השלמת הפיתוח בתאי שטח 4 ו- 1B.
8	תנאי למתן טופס 4 בתא שטח 3	השלמת פיתוח תא שטח 6 (הכיכר העירונית).

7.2 מימוש התכנית

פרק זמן למימוש התכנית כ-10 שנים

נספח ו'

מכתב מהנדס העיר

ז' שבט תשפ"ב
09 ינואר 2022
סימוכין : 3-0181-2022

לכבוד
מר אסף רפלד
מנהל מרחב ירושלים
רשות מקרקעי ישראל

שלום רב,

הנדון: פרויקט אמת המים

כידוע רמ"י מקדמת את הכנת התצ"רים במתחם שבנדון.
הרינו להתחייב כי סיום הליכי רישום התצ"ר לא יהוו חסם להוצאת היתר הבניה, ככל שאין
מניעה חוקית להוצאתו.

בברכה
אינג' יואל אבן
מהנדס העיר

העתקים : מר אופיר מאי, מנהל אגף רישוי ופיקוח

נספח ז'

**מכתב הרשות
המקומית**

תאריך: 15/2/22

לכבוד

רשות מקרקעי ישראל

א.ג.ג.,

הנדון: מכתב קיזוז אגרות תב"ע 560805

הואיל ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") מבקשת לשווק את הזכויות המוקנות בתחום תוכנית;
והואיל ורמ"י והעירייה הגיעו להסכמות לפיהן העירייה תבצע את עבודות הסלילה ופיתוח התשתיות של מערך הדרכים בתחום התוכנית בהתאם לתוכניות שיאושרו כתנאי להיתר בניה, ושהזוכה במכרז יבצע את עבודות פיתוח השצ"פים והכיכר העירונית הכלולים בתב"ע 560805;
והואיל ומועצת העיר בישיבתה מתאריך ה- 30.01.2022 אישרה בכפוף למספר תנאים את ביצוע קיזוז עליונות עבודות הפיתוח של השצ"פים בחלק ממגרשים המסחריים הכלולים בתב"ע 560805 (להלן: "עלויות הקמת השצ"פים") כמפורט להלן.
אי לכך, העירייה מתחייבת כי, במידה והיזם יחתום על כתב התחייבות בנוסח המקובל בעירייה במועד הוצאת היתר הבניה לצורך ביצוע עבודות הפיתוח של השצ"פים והכיכר העירונית הכלולים בתב"ע 5650805, ובמידה והיזם יבצע את עבודות הפיתוח האלה בפועל, היזם יקבל קיזוז מהיטל שצ"פ כמפורט בטבלה להלן.
יצוין וידגש כי עלויות הקמת השצ"פים לא יקוזזו כלל מהיטלי סלילת כבישים ומדרכות ואגרות תיעול בהן חייב היזם בהתאם להוראות חוקי העזר העירוניים לסלילה ולתיעול ושאותם מתחייב היזם לשלם במלואם.

היטל - חוק העזר	קיזוז בגין שטח הקרקע	קיזוז בגין השטח המבונה
היטל סלילת כבישים	היזם ישלם את מלוא ההיטלים.	היזם ישלם את מלוא ההיטלים.
היטל סלילת מדרכות	היזם ישלם את מלוא ההיטלים.	היזם ישלם את מלוא ההיטלים.
אגרות תיעול וניקוז	היזם ישלם את מלוא האגרות.	היזם ישלם את מלוא האגרות.
היטל שצ"פ	קיזוז מלא (100%)	קיזוז מלא (100%) בהתאם לטבלה המצורפת בנספח א.

הערות -

1. קיזוז עלויות הקמת השצ"פים, בסכום כפי שיאושר על ידי עיריית ירושלים, מותנה בכך שיאושר חוק עזר עירוני לפיתוח שצ"פים בעיריית ירושלים.
2. קיזוז עלויות הקמת השצ"פים יחיה בהתאם לתנאים המפורטים במכתב זה.
3. קיזוז עלויות הקמת השצ"פים יחול על שטחי הבניה המפורטים לגבי כל מגרש בטבלה המצורפת למכתב זה, המהווה חלק ממסמך ההבנות בין רמ"י לבין העירייה. יובהר כי בגין שטחי בניה שמעבר לשטחים המפורטים בטבלה המצורפת, תגבה העירייה היטלי שצ"פים בהתאם לכל דין, ובהתאם לתעריפים שיהיו בתוקף במועד אישור הבקשות להיתר בניה.

יום רביעי 16 פברואר 2022

4. כנגד קיזוז היזם יידרש להפקיד בידי העירייה חשבונית מס בשווי היקף הקיזוז שהיזם יקבל מהעירייה.

5. כנגד קיזוז עלויות הקמת השצ"פים ולצורך הבטחת ביצוע העבודות, היזם יידרש להפקיד ערבות בנקאית בגובה הקיזוז מהיטלי שצ"פ בהם הוא חייב על פי חוק עזר לפיתוח שצ"פים שיאושר בעיריית ירושלים שהוא קיבל או בגובה עלויות הקמת השצ"פים, בסכום כפי שיאושר על ידי עיריית ירושלים, ושהיזם התחייב לבצע בפועל, הגבוה מבין השניים.

העירייה/ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תגבה כל אגרה או היטל חוקי אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתוכנית, מעבר לאלו הזכרים לעיל, לרבות אגרת חיבור מונה ואגרות בניה כדין.

בכבוד רב,
שמעאל אליגמן
גובה העירייה
ראש המועצה המסמך
גובה העירייה

ראש העירייה



אישור חתימות

אני הח"מ _____ עו"ד, היועץ המשפטי של העירייה, מאשר בזה כי הי"ה המפורסני לעיל, מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם העירייה על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה. כל החלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך התחייבות העירייה על פי מסמך זה התקבלו כדין.

תאריך _____ חתימת עו"ד _____



50 2.0

טבלת פירוט שטחי בניה השטחים המאושרים לקיזוז בכל מגרש בתב"ע 560805

תב"ע 560805 - מגרשים ושטחים

סך שטחי בניה ניתן לקזז השטחים ותינתן (מ"ר)	שטח (מ"ר)	מספר מגרש	עוד
72,960	5,408	1A	מגורים ד
400	720	1B	חניון
12,127	2,611	2 *	מגורים ג