

מכרז מקוון

הזמנה לקבלת הצעות במכרז סגור לטובת תהליכי התחדשות עירונית
לרכישת זכויות חכירה
לבניית 710 יח"ד ב- 7 מתחמים לבנייה רוויה
ומבני ציבור בשכונת "קרית משה", רחובות

רחובות

היישוב:

חכירה

הצעות לרכישת זכויות:

בנייה רוויה למגורים ומבני ציבור

ייעוד:

710

מספר יחידות דיור:

מועד אחרון להגשת הצעות: 03.04.2023

לוח זמנים למכרז:

מכרז מקוון מספר מר/2023/34

מבוא

מכרז זה הינו במתכונת של הגשת הצעה באמצעות מערכת מכרזים מקוונת, יש לקרוא בעיון את תנאי המכרז ואופן ההשתתפות ולפעול על פיהם. מציע המגיש את הצעתו נדרש לסרוק את המסמכים הנדרשים להגשת ההצעה, לרבות "טופס אישור הצעה" חתום ומאומת כנדרש, ולטעון אותם למערכת המכרזים המקוונת. תשומת לב המציעים כי במכרז זה חלף ערבות פיזית תוגש ערבות דיגיטלית באמצעות המערכת המקוונת ובכך תושלם הגשת ההצעה המלאה באמצעות המערכת המקוונת.

לאחר סגירת המכרז יפורסמו תוצאות המכרז באתר הרשות ובאזור האישי של המציעים. בנוסף, לאחר מועד זה יועלו כלל המסמכים הרלוונטיים, לרבות הודעת אישור העסקה, שוברי התשלום, נוסח חוזה החכירה וחוזה הבניה לאזור האישי של המציעים. באחריות המציעים להתעדכן באזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז.

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

רישום להשתתפות במכרז :

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.

אופן הגשת הצעות :

2) על המציע להקדים ולהגיש ההצעה למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, על מנת להימנע מתקלות טכניות. הגשת ההצעות במכרז תתאפשר לכל המוקדם במהלך 21 ימים טרם המועד האחרון להגשת ההצעות.

3) ערבות :

הערבות תוגש למערכת המכרזים המקוונת באמצעות הזנת מספר הערבות אשר ימסר למגיש ההצעה מהגורם מנפיק הערבות, וזאת עד למועד האחרון להגשת הצעות.

4)

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

הצעות אשר לא יקלטו במערכת המכרזים המקוונת, 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 את הליך הגשת ההצעה המקוונת, לרבות טופס אישור ההצעה חתום ומאומת כנדרש בתנאי המכרז והפקדת ערבות דיגיטלית.

5) לצורך הגשת ההצעה יש לסרוק את כל המסמכים הנדרשים להגשת ההצעה, לרבות טופס אישור ההצעה כאמור 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",

- 6) בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע מסמך עם מספר סימוכין המהווה אישור על הגשת ההצעה(להלן: "מסמך הסימוכין").
- 7) במהלך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יידרש המציע להדפיס "טופס אישור הצעה" לחתום עליו, לאמת החתימה ככל שיידרש לכך ולסרוק את הטופס החתום למערכת המקוונת. יודגש כי הצעה אשר תתקבל ללא טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש תיפסל.
- 8) למען הסר ספק, אין בטופס אישור ההצעה ו/או במסמך הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או כשירותה של ההצעה. הצעה תחשב ככשרה רק אם ימצא שהינה עומדת בתנאי המכרז ודיני המכרזים.
- 9) מובהר בזאת, כי במכרז תשתתפנה רק הצעות אשר במועד האחרון להגשת ההצעות תימצאנה במלואן בתיבת המכרזים המקוונת מערכת המכרזים המקוונת תינעל באופן אוטומטי במועד האחרון להגשת ההצעות גם אם במועד זה המציע עדיין מחובר למערכת ומצוי בתוכה. 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 את הליך הגשת ההצעה במערכת המכרזים המקוונת.
- 10) מומלץ למציעים לשמור את קובץ ההצעה על גבי המחשב.
- 11) 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.
- 12) מודגש כי כל הצעה אשר תוגש במערכת המכרזים המקוונת באמצעות אותה ההזדהות בממשל זמין (באמצעות אותו המשתמש), תעדכן את קודמתה, כלומר ההצעה הקודמת תיחשב כבטלה ומבוטלת וההצעה האחרונה שהוגשה על ידי אותו המשתמש היא ההצעה היחידה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. כמו כן מודגש כי:
- מציע אשר מעוניין להגיש הצעה ליותר ממתחם/מגרש אחד (ככל ותנאי המכרז מאפשרים זאת), יגיש את הצעתו לכל המתחמים/מגרשים בהצעה אחת בלבד.
 - 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, תעדכן במלואה את ההצעה הקודמת שהוגשה על ידו. לפיכך, בעת הגשת ההצעה החדשה/המעדכנת יש לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה, לרבות כל המסמכים הנלווים הנדרשים, לכל המתחמים/המגרשים אשר המציע חפץ בהם במכרז זה.
 - 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 לא תידון.
 - מציע אשר הזדהה בממשל זמין, הגיש הצעה במערכת המכרזים המקוונת ומעוניין לתקן את הצעתו, עליו להגיש הצעה חדשה באמצעות אותה ההזדהות באתר ממשל זמין (אותו משתמש), ההצעה הקודמת אשר הוגשה על ידו לא תידון וההצעה האחרונה היא ההצעה היחידה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. לחילופין, ניתן להגיש ביטול להצעה שהוגשה ולאחר מכן את ההצעה החדשה.
- 13) מציע אשר יהיה מעוניין לבטל את הצעתו לאחר שהוגשה, יוכל לעשות זאת באמצעות לחיצה על "בטל הצעה" ונדרש להגיש הביטול באמצעות אותה ההזדהות באתר ממשל זמין (אותו משתמש אשר הזדהה בעת הגשת ההצעה). יובהר – המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או מביטול הצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.
- 14) 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.

15) לא תתקבל כל טענה בדבר אי עמידה בתנאי המכרז, לרבות במועדי התשלום וביצוע יתר ההתחייבויות להתקשרות עם הרשות בשל תקלה טכנית או בשל כך שהמציע לא התעדכן באזור האישי. על המציע מוטלת האחריות לעקוב אחר האזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז.

16) על המציעים להתעדכן באתר רמ"י בגין כל שינוי במכרז עד למועד סגירתו. יובהר, עדכונים בדבר המכרז טרם מועד סגירתו יועלו לאתר הרשות בלבד (לא לאזור האישי). לאחר מועד סגירת המכרז ופרסום התוצאות תועלה הודעת הזכייה לאזור האישי. מסמכים רלבנטיים נוספים יועלו לאזור האישי להמשך הליכי מימוש הזכייה.

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

**הזמנה לקבלת הצעות במכרז סגור לטובת תהליכי התחדשות עירונית
לרכישת זכויות חכירה
לבניית 710 יח"ד ב-7 מתחמים בבנייה רוויה ומבנים ומוסדות ציבור
בשכונת "קרית משה", רחובות**

תוכן סעיפי המכרז:

1. פרטי המגרשים
2. היבט תכנוני ופיזי
3. תהליך המכרז
4. תנאים נוספים
5. תשלומים
6. הגשת הצעה מועד אחרון להגשת הצעה, תקופת ההצעה וסיוור מציעים.
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

נספחים:

נוסח חוזה החכירה ותנאים מיוחדים לחוזה החכירה	<u>נספח א'</u>
חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960	<u>נספח ב'</u>
ערבות דיגיטלית להבטחת רישום בהתאם לסימן ג' לפרק משנה 5.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	<u>נספח ג'</u>
מכתב הרשות המקומית	<u>נספח ד'</u>
ערבות דיגיטלית לקיום ההצעה (ערבות הצעה)	<u>נספח ה'</u>
נוסח חוזה לביצוע תשתיות שיחתם עם החברה לפיתוח רחובות בע"מ (להלן: "ה.ל.ר.")	<u>נספח ו'</u>
תקנון התכנית, תשריט המקבצים ותשריטי המתחמים	<u>נספח ז'</u>
אישור הרשות הממשלתית, כהגדרתה להלן, להשתתפות במכרז:	<u>נספח ח'</u>
תנאים לקבלת אישור הרשות הממשלתית להשתתפות במכרז	<u>נספח ח'1</u>
נוסח פנייה לרשות הממשלתית לקבלת אישור השתתפות במכרז	<u>נספח ח'2</u>
נוסח אישור הרשות הממשלתית להשתתפות במכרז	<u>נספח ח'3</u>
טבלת מקבצים בתחום התכנית הרשאים להשתתף במכרז, בכפוף לאישור הרשות הממשלתית	<u>נספח ט'</u>
מכתב החברה לפיתוח רחובות בנושא מבני הציבור הנדרשים	<u>נספח י'</u>
מפרט בינוי מבני ציבור (חובה) עבור גני ילדים	<u>נספח י"א</u>
נוסח חוזה לביצוע מבני ציבור (חובה), ללא תמורה לזים, שייחתם עם ה.ל.ר.	<u>נספח י"ב</u>
חוזה בניה למתחם 73014	<u>נספח י"ג</u>

קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מפורסם באתר רמ"י

<https://apps.land.gov.il/CouncilDecisions/#/main>

הזמנה לקבלת הצעות

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" או "רמ"י"), יחד עם משרד הבינוי והשיכון והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "המשרד" ו"הרשות הממשלתית", בהתאמה) (להלן ביחד: "המדינה") מזמינים בזה הצעות לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש (להלן: "חוזה החכירה"), בגין השטחים שפרטיהם בעת פרסום המכרז הם כמפורט בסעיף 1 (להלן: "מגרש" או "מגרשים" או "מתחם" או "מתחמים"). הזמנה זו מופנית למציעים הפועלים לקידום מיזמי התחדשות עירונית במקבצים כהגדרתם להלן, המפורטים ב**נספח ט'**, ואשר קיבלו את אישור הרשות הממשלתית להשתתפות במכרז.

זוכה במכרז זה יהיה רשאי להתקשר עם הרשות בהסכם חכירה בקשר עם המתחם בו זכה.

▪ נוסח חוזה החכירה ותנאים מיוחדים לחוזה החכירה מצ"ב **נספח א'** לחוברת המכרז.

הגדרות

מציע אשר הוכרז כזוכה הזכאי למגרש במכרז זה;	"הזוכה"
חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, לרבות כל תיקון לחוק.	"חוק המכר"
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, לרבות כל תיקון לחוק.	"חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות"
ערבות בנקאית בנוסח המפורט בחוק המכר (דירות) הבטחת השקעות.	"ערבות חוק מכר"
המועד בו החליטה ועדת המכרזים של הרשות על זוכה במכרז.	"המועד הקובע"
המגרשים המפורטים בסעיף 1 למכרז	"מגרש"
קבוצת מגרשים המיועדת לשיווק כיחידה במסגרת מכרז זה;	"מתחם"
קבוצת בניינים המיועדים לפינוי-בינוי וכלולים במתחם שנקבע בתכנית תמל/1086, המצוין ב נספח ט' ;	"מקבץ"
הדירה אותה זכאי לקבל בעל הדירה במיזם פינוי-בינוי כנגד זכויותיו בדירתו.	"דירת תמורה"
משרד הבינוי והשיכון;	"המשרד"
ההסכם שנחתם בין הרשות הממשלתית ובין יזם שזכה במכרז מס' 6/2022 שפרסמה למימון שיסייע למימוש פרויקט פינוי בקרית משה;	"הסכם מימון"
כהגדרת עסקת פינוי בינוי בחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשע"ו-2006, ולרבות עסקה לביצוע פינוי-בינוי;	"הסכם פינוי בינוי"
עיריית רחובות;	"הרשות המקומית"
תכנית התחדשות עירונית תמל/1086;	"התכנית"

1. פרטי המגרשים :

גובה ערבות לקיום ההצעה בש"ח	עמודות 1-3 סה"כ תשלום למשרד בש"ח	תשלום הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות למשרד בש"ח			מחיר מינימום בש"ח (לא כולל מע"מ)	מס' יח"ד	שטח במ"ר בערך	מספר חלקה (בחלק)	מספר גוש	מספרי מגרשים	מספר מתחם
		עמודה 1 עמודה 1 בגין פיתוח כללי	עמודה 2 עמודה 2 בגין השתתפות בהקמת מבני ציבור	עמודה 3 עמודה 3 בגין שדרוג תשתיות בשכונות וותיקות							
6,073,000	25,604,037	453,956	4,535,722	20,614,358	45,551,072	108	3,375	18,19,23,24	3680	165,167,168	73009
7,870,000	27,154,701	538,022	5,375,671	21,241,008	59,025,974	128	3,615	20,23,98	3680	166,169,170	71804
6,746,000	26,728,278	495,989	4,955,696	21,276,593	50,600,267	118	3,566	19,20,98	3680	171,172,174	73010
5,740,000	18,675,176	386,703	3,863,764	14,424,709	43,056,618	92	2,497	31,98,102	3680	173,175	73011
5,739,000	18,689,391	386,703	3,863,764	14,438,923		92	121	3680		180,181	73012
					43,045,958		24		2643		
5,020,000	17,606,569	344,670	3,443,789	13,818,110	37,655,573	82	2,302	121	3680	182,183	73013
5,302,000	19,997,504	378,297	3,779,769	15,839,439		90	121	3680		184,185	73014
					39,768,372		24		2643		

2. היבט תכנוני ופיזי

2.1. הוראות תכנוניות וזכויות בנייה

2.1.1. על המגרשים מושא המכרז חלה תכנית כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 התקפה במועד פרסום המכרז, שהוראותיה הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

- **התכנית החלה (התקפה) הינה:** תמל/1086 (להלן: "תכנית" או "תב"ע").
- **ייעוד המגרשים הוא:** מגורים ד'.

תקנון התכנית ותשריט המקבצים ותשריט המתחמים מצ"ב **כנספת ז'** לחוברת המכרז.

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

2.1.1.3. 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 המדינה 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.

2.1.1.4. הזוכה (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה").

רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

- 2.1.5. אין באמור התחייבות של רמ"י כי הבקשה לתוספת בהקלה תאושר על ידי הרשויות המוסמכות הרלוונטיות. המציע במכרז לא יבוא אל המדינה בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.
- 2.1.6. ככל שתאושר הקלה לתוספת דירות מגורים לפי חוק התכנון והבנייה והתקנות שהותקנו מכוחו אשר במסגרתן יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, יהיו דירות אלה חלק מדירות הזוכה, הזוכה יהיה רשאי למכור/להשכיר דירות אלו בשוק החופשי. בנוסף, במקרה זה על היזם לשפות את המדינה בגין כל דרישה או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא כתוצאה מהגדלת מספר יחידות הדיור.
- 2.1.7. ככל שהתכנית תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות במגרש אלא באישור של רמ"י בכתב ועל פי שיקול דעתה בלבד ובכפוף לתשלום מלוא הפרשי ערך הקרקע (בשיעור 91% וללא הנחות אזור או וללא כל הנחה אחרת) מהפרשי שווי הקרקע בין התכנית החדשה לתכנית התקפה, כפי שייקבע על ידי שמאי רמ"י.
- 2.1.8. 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.
- 2.1.9. כמו כן הזוכה מתחייב לשאת בתשלום תוספת הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות לרשות, על פי קביעת הרשות, ככל ויווצר גידול בעלות הפיתוח, על פי קביעת הרשות, כתוצאה מהקלה שניתנה כאמור לעיל או בגין תוספת זכויות כאמור לעיל.
- 2.1.10. בגין כל שינוי בתכנון ביוזמת הזוכה הגורם לשינוי בעבודות הפיתוח, ישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח הנוספות, הכל לפי קביעת המשרד, גם אם שינוי התכנון אינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.
- 2.1.11. על המציע לבדוק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את המידע התכנוני המלא ברשות המקומית וברשויות התכנון המוסמכות, לרבות מסמכי התכנית על נספחיה, תיק המידע ברשות המקומית, זכויות בניה, גבולות המתחם, שטחים גובלים, קווי בנין, 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 המדינה. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות כמפורט לעיל, והוא לא יבוא אל המדינה בכל טענה ו/או תביעה בעניין (לרבות טענת הסתמכות על המידע הנ"ל).

2.2. בניית יחידות העירייה:

- 2.2.1.1. מובהר כי במתחם 73014 (מגרש 185) יקצה הזוכה מבנים ומוסדות ציבור לטובת עיריית רחובות כמפורט בתב"ע (להלן: "יחידות העירייה").
- 2.2.1.2. הזוכה מתחייב לבנות את יחידות העירייה בהתאם למפורט במכתב החברה לפיתוח רחובות המצורף לחוברת המכרז כנספח י'.
- 2.2.1.3. במגרש 185 מתחם 73014 על הזוכה יהיה לתכנן ולבנות את יחידות העירייה בהתאם להוראות התב"ע ועל פי הוראות מפרט בינוי מבני ציבור (חובה) המצ"ב לחוברת המכרז ומסומן כנספח י"א
- הזוכה מתחייב להתקשר בחוזה לביצוע מבני ציבור (חובה), עם ה.ל.ר. הזוכה לא יקבל כל תמורה בגין תכנון וביצוע מבני ציבור (חובה) ו/או בגין כל פעולה שתבוצע בקשר אליהם, והם יבוצעו על חשבונו ובאחריותו בלבד, כמפורט כנספח י"ב
- 2.2.1.4. בהתייחס למפרטי בינוי למוסדות ציבור יצוין עוד כי עבודות התכנון והביצוע של מבני המגורים על כל חלקיהם, לרבות הפיתוח הצמוד ייעשו בהתאם להוראות המכרז וחווה הבנייה.

2.2.1.5. הזוכה מצהיר כי לא יהיו לו תביעות כנגד המשרד ו/או רמ"י ו/או מי מטעמם, בכל הנוגע לחוזים שייחתמו עם ה.ל.ר, המופיעים בנספח ו' ונספח י"ב.

2.2.1.6. הזוכה מתחייב להכין ולסיים עד למועד להשלמת הבנייה המצוין במסמכי המכרז, את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש/ים כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיוצ"ב, וכן לרשום את המגרש/ים בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד זה. הכל כאמור בסעיף 6 לחוזה החכירה.

2.2.1.7. היחידות שייעודן לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י בהתאם להחלטות המועצה התקפות ובכפוף לכל דין.

2.2.1.8. ככל שבסיום הבנייה, המגרש טרם יהיה כשיר לרישום בלשכת רישום המקרקעין, ייחתם עם הרשות המקומית חוזה חכירה לגבי השטח לצרכי ציבור בכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ובהתאם לתשריט שלא לצרכי רישום אשר ייחתם על ידי רשות המקומית והזוכה. על חוזה החכירה של הזוכה יחולו השינויים המחויבים לפי העניין והוא יתוקן בהתאמה. אין באמור כדי לגרוע מחובתו של הזוכה לרישום הבית המשותף מיד לכשהדבר יתאפשר.

2.2.1.9. ידוע לזוכה כי עיריית רחובות ו/או ה.ל.ר מורשית לפקח על בניית הרכיב הציבורי והזוכה מתחייב למסור דיווח על התקדמות בניית הרכיב הציבורי בכל עת על פי דרישה.

למען הסר ספק, מובהר כי על אף האמור בחוזה החכירה, אין ולא תהיה לזוכה כל זכות שהיא במרכיב הציבורי.

2.3. מצב המקרקעין

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

2.3.2. ידוע לזוכה כי במגרשים קיימים עצים. עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה בתאום עם הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם אחר בהתאם לכל דין.

2.3.3. מובהר כי באחריות המציע לבדוק את מצב המגרש בפועל. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל המדינה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.

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

2.3.4.1. 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.

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

2.3.4.3. 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.

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

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

2.3.4.6 נתגלו עתיקות שגילויין עשוי לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויות הזוכה, תינתן ע"י המדינה אורכה לתקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

במידה ושחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח לזוכה, תשקול המדינה להאריך את משך תקופת הביצוע.

2.3.4.7 כל עבודה שתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של הזוכה.

מתחם 73009 : 2.3.4.8

ידוע ליזם כי השטח מושא המכרז הוכרז כאתר עתיקות (י.פ. 3783, מיום 22.07.90, י.פ. 4115, מיום 30.05.93).

היזם מצהיר ומתחייב כי יישא בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין נשוא המכרז.

היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות.

מתחם 71804 : 2.3.4.9

ידוע ליזם כי השטח מושא המכרז הוכרז כאתר עתיקות (י.פ. 3783, מיום 22.07.90, י.פ. 4115, מיום 30.05.93).

היזם מצהיר ומתחייב כי יישא בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין נשוא המכרז.

היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות.

מתחם 73010 : 2.3.4.10

ידוע ליזם כי השטח מושא המכרז הוכרז כאתר עתיקות (י.פ. 3783, מיום 22.07.90, י.פ. 4115, מיום 30.05.93).

היזם מצהיר ומתחייב כי יישא בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין נשוא המכרז.

היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות.

מתחם 73012 : 2.3.4.11

ידוע ליזם כי השטח מושא המכרז הוכרז כאתר עתיקות (י.פ. 3783, מיום 22.07.90, י.פ. 4224, מיום 23.06.94, י.פ. 4713, מיום 17.12.98).

היזם מצהיר ומתחייב כי יישא בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין נשוא המכרז.

היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות.

מתחם 73013 : 2.3.4.12

ידוע ליזם כי השטח מושא המכרז הוכרז כאתר עתיקות (י.פ. 3783, מיום 22.07.90).

היזם מצהיר ומתחייב כי יישא בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין נשוא המכרז.

היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות.

2.3.4.13. מתחם 73014:

ידוע ליזם כי השטח מושא המכרז הוכרז כאתר עתיקות (י.פ. 3783, מיום 22.07.90, י.פ. 4224, מיום 23.06.94, י.פ. 4713, מיום 17.12.98).
היזם מצהיר ומתחייב כי יישא בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין נשוא המכרז.
היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות.

2.3.4.14. 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 המדינה ו/או מי מטעמה, בגין התנאים המפורטים לעיל.

2.3.5. הזוכה יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי החפירה לרבות חול, אדמה אבן, פסולת וכיו"ב שימצאו בשטח המגרשים במועד מסירת כל אחד מהם לזוכה או שנוצרו על ידי הזוכה או מי מטעמו כתוצאה מחכירה המגרשים ו/או במהלך הבנייה, וזאת בהתאם להוראות כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת, כלפי המדינה 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.

2.3.6. על הזוכה לטפל בפסולת ועודפי חפירה, בהתאם להוראות הדין והנחיות רמ"י. הזוכה מתחייב לא לשרוף ולא לקבור כל פסולת שהיא.

2.3.7. המציע מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות כלפי המדינה ו/או מי מטעמה בגין התנאים המפורטים לעיל.

2.3.8. כמו כן אין ולא תהיינה לו כל תביעות לרבות לביטול העסקה ו/או דרישות כספיות כלשהן בגין האמור לעיל.

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

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

3. המכרז

3.1. כללי

במסגרת המכרז, מזמינה המדינה מציעים הפועלים לקידום פרויקטים של פינוי בינוי במקבצים המפורטים בנספח ט', ואשר חלק מבעלי הדירות בהם מעוניינים לעבור לדירת תמורה במתחמים המוצעים במסגרת מכרז זה, להציע הצעות לרכישת מתחם. זאת, ככל שעמדו בתנאים לקבלת אישור כאמור בנספח ח'1, וקיבלו את אישור הרשות הממשלתית להשתתף במכרז, בנוסח המצורף בנספח ח'3.

3.2 כללי התחרות במכרז

3.2.1 מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד (בטופס הצעה מקוון אחד), ויכול שההצעה תכלול את כל המתחמים המוצעים במסגרת המכרז או חלקם, כמפורט בטבלה שבסעיף 1. ואולם, מציע יוכל לזכות אך ורק במתחם אחד בגין כל מקבץ בו הוא מקדם עסקת פינוי בינוי, וקיבל ביחס אליו את אישור הרשות הממשלתית להגשת הצעה, כאמור בסעיף 3.3.1 להלן.

מציע שיגיש יותר מטופס הצעה מקוון אחד, תראה רמ"י, את כל הצעותיו, כפסולות.

מציע שהגיש הצעה לשני מתחמים או יותר, מתחייב להגביל במערכת המקוונת, במסגרת הגשת ההצעה, את זכייתו למספר המתחמים בהתאם למספר המקבצים שאושרו ע"י הרשות הממשלתית.

יודגש כי לא תתאפשר זכייה ביותר משני מתחמים המוצעים במסגרת המכרז אף אם התקשר המציע עם מספר מקבצים גדול יותר.

3.2.2 המחיר המוצע לא יפחת מהסכום הנקוב בטבלה שבסעיף 1 (עמודה שכותרתה "מחיר מינימום לקרקע 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 המפורסם בטבלה שבסעיף 1 לעיל חושב באופן הבא:

שומת השמאי X 75% .

המציע לא יוכל לערער על מחיר המינימום.

3.2.3 כזוכה במכרז ייבחר מציע אשר יציע את המחיר הגבוה ביותר עבור המתחם/ים, בכפוף למספר המתחמים לו הוא זכאי בהתאם לאישור הרשות הממשלתית, לאחר שהביא בחשבון את כלל התנאים הקבועים בחוברת מכרז זו (להלן ולעיל: "הזוכה").

3.2.4 המחיר עבור המתחם יכלול את כלל העלויות של כל העבודות ושל כל הטיפולים האירגוניים, המשפטיים והאחרים הנדרשים לצורך בניית כלל הדירות, וכן כלל ההוצאות הנדרשות לתכנון, לפיתוח צמוד במגרש (פיתוח החצר), לבנייה (לרבות פינוי מטרדים, פסולת וכדומה), לשיווק ולרישום בית משותף וזכויות המשתכנים בכלל הדירות בספרי המקרקעין.

3.3 המציע

3.3.1 רשאי להגיש הצעה במכרז זה תאגידיים אשר קיבל את אישור הרשות הממשלתית להשתתפות במכרז כמפורט בסעיף 5 להלן.

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

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

3.3.3 נוכח הכללים הקבועים במכרז זה, לא יתקבלו במכרז זה הצעות מעמותות בניה, קבוצות רכישה וכל גוף אחר שמהותו ומטרתו בניה עצמית עבור החברים בו, ולא מכירת דירות לרוכשים.

3.3.4 חברה או קבלן העוסקים בביצוע עבודת תשתית ציבורית, או חכירה בתחומי התכנית מושא מכרז זה, יהיו מנועים מלהשתתף במכרז זה.

3.4 הגשת ההצעה המקוונת

3.5 הצעה מלאה היא הצעה אשר תכלול את ההצעה שהוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת לרבות טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש, ערבות וכל מסמך אחר הנדרש בהתאם לתנאי המכרז.

- 3.6. במהלך הגשת הצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יידרש המציע להדפיס "טופס אישור הצעה" לחתום עליו, לאמת החתימה ככל שיידרש לכך ולסרוק את הטופס החתום למערכת המקוונת. יודגש כי הצעה אשר תתקבל ללא טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש תיפסל.
- 3.7. בסיום תהליך הגשת הצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע מסמך עם מספר סימוכין המהווה אישור על הגשת הצעה (להלן: "מסמך הסימוכין").
- 3.8. למען הסר ספק, אין בטופס אישור הצעה, או במסמך הסימוכין, או במספר הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או כשירותה של הצעה. הצעה תחשב ככשרה רק אם ימצא שהינה עומדת בתנאי המכרז ודיני המכרזים.
- 3.9. מודגש כי כל הצעה אשר תוגש במערכת המכרזים המקוונת **באמצעות אותה ההזדהות** בממשל זמין (באמצעות אותו המשתמש), **תעדכן את קודמתה**, כלומר הצעה הקודמת תחשב כבטלה ומבוטלת וההצעה האחרונה שהוגשה על ידי אותו המשתמש היא הצעה היחידה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. כמו כן מודגש כי:
- 3.10. מציע אשר מעוניין להגיש הצעה **ליותר ממתחם/מגרש אחד** (ככל ותנאי המכרז מאפשרים זאת), יגיש את הצעתו לכל המתחמים/מגרשים **בהצעה אחת בלבד**.
- 3.11. כל הצעה חדשה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת על ידי אותו המשתמש, בין אם הצעה מוגשת לאותו המתחם/מגרש, שהוגש על ידו בעבר ובין אם הצעה מוגשת למתחם/מגרש אחר/נוסף, תעדכן במלואה את הצעה הקודמת שהוגשה על ידו. לפיכך, בעת הגשת הצעה החדשה/המעדכנת יש **לכלול את פרטי הצעה בשלמותה, לרבות כל המסמכים הנלווים הנדרשים, לכל המתחמים/המגרשים אשר המציע חפץ בהם**.
- 3.12. מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה במערכת המקוונת, **אינו יכול להגיש הצעה במערכת המקוונת עבור אדם אחר באמצעות אותה ההזדהות**, שכן הצעה האחרונה מעדכנת את קודמתה וההצעה הקודמת שהוגשה לא תידון.
- 3.13. מציע אשר הזדהה בממשל זמין, הגיש הצעה במערכת המקוונת **ומעוניין לתקן את הצעתו, עליו להגיש הצעה חדשה באמצעות אותה ההזדהות בממשל זמין** (אותו משתמש), הצעה הקודמת אשר הוגשה על ידו לא תידון וההצעה היחידה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. לחילופין, ניתן להגיש ביטול להצעה שהוגשה ולאחר מכן את הצעה החדשה.

4. תנאים נוספים

- 4.1.1. למען הסר ספק, יובהר כי האחריות לקידום הבנייה במתחם/ים, כמו גם האחריות למיזם הפיננסי-בינוי ולביצועו, לרבות התקשרות עם כלל בעלי הזכויות בהסכם פיננסי בינוי, הליכי רישוי וביצוע עבודות קבלניות, לרבות בנייה ופיתוח, חלה על המציע בלבד ולא תחול על המדינה או על מי מטעמה. מובהר בזה שלרשות הממשלתית ו/או למדינה לא תהא כל מחויבות ו/או אחריות כלשהי כלפי כל גורם הקשור באופן ישיר או עקיף בביצוע העבודות במסגרת הפרויקט.
- 4.1.2. החוכר יידרש לפצות ו/או לשפות את המדינה בגין כל הפסד ו/או נזק שייגרם לה בקשר עם התקשרותה עימו לפי מכרז זה.
- 4.1.3. למשך תקופת החכירה וכל עוד לא ייחתם חוזה החכירה מול רוכשי הדירות, הרשות תהיה רשאית ליתן, לפי בקשתו של החוכר ולצורך מימון ביצוע הפרויקט בלבד, כתב התחייבות לבנק מלווה, לפיו לא תאשר העברת זכויותיו של החוכר על פי הסכם זה ללא הסכמת הבנק, וכן כי זכות הבעלות במגרש לא תירשם על שם החוכר, או על שם מישהו אחר מטעמו בלשכת רישום המקרקעין, אלא אם באותו מעמד תירשם לטובת הבנק משכנתא על זכות הבעלות במגרש. מובהר כי מתן כתב התחייבות כאמור יהיה נתון לשיקול דעתה של הרשות, והיא תהיה רשאית להתנות את מתן כתב התחייבות בהצגת מסמכים, בהתחייבות החוכר לשיפוי במקרה של טענה ו/או תביעה מצד הבנק, ו/או בכל תנאי או התחייבות אחרת.
- 4.1.4. הזוכה במתחם 73014 מתחייב לחתום על חוזה בניה עם המשרד בהתאם לנוסח כמפורט בנספח י"ג.

4.2 התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי הדירות

הזוכה יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, ובכלל זאת בבעלי דירות התמורה 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 החוזה 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 יחידות הדיור במגרש לצורך קבלת שירותים, לרבות: התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות, רישום הערות אזהרה.

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

ידוע למציע כי ככל והקרקע נשוא המכרז עברה פרצלציה (חלוקה) והפרצלציה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. על הזוכה יהיה לחתום מיד לאחר חתימת הרוכשים על חוזה החכירה (או מיד לאחר רישום הפרצלציה, במקרה בו פרצלציה נרשמה לאחר החתימה על חוזה החכירה) על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שם הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין.

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

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

יובהר, כי רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין יתאפשר לאחר חתימת חוזה החכירה.

4.4 מגבלות על העברת זכויות

הזוכה יוכל להעביר את זכויותיו לאחר, אך ורק לאחר שימלא אחר תנאי המכרז, ובכלל זה דרישות התשלום במלואן וחתימה על חוזה חכירה כמתחייב מתנאי המכרז העברת זכויות לאחר עמידה בתנאי התשלום וחתימה על חוזה חכירה, תהיה בהתאם להוראות חוברת המכרז על נספחיה (לרבות חוזה הבנייה), המלצת הרשות הממשלתית ונהלי הרשות והמשרד.

ידוע למציע כי העברת זכויות במגרש בו יזכה תתאפשר, בשלב הסכם החכירה, כמקשה אחת בלבד. למען הסר ספק יובהר כי לא תתאפשר העברת זכויות של חלק מהמגרש ו/או יחידות הדיור בהם זכה החוכר, וזאת עד לקבלת טופס 4.

האמור בסעיף זה כפוף לסעיף 5.3 להלן.

4.5 סרבני רישום

4.6 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 ערבות אוטונומית וצמודה בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז (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.

הערבות תהיה ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות אשר פורסם על ידי החשב הכללי ואשר הונפקה על ידי בנק או חברת ביטוח, אשר הוסמכו על ידי החשב הכללי להנפקת ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן ועל פי מספר שינתן לזוכה ע"י המשרד מיד לאחר הזכייה. ערבות זו תנוהל בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות ולהוראות תכ"ס 14.4.1 ערבויות דיגיטליות. הערבות תונפק על ידי בנק או חברת ביטוח בהתאם להוראות המפורטות בהוראות

תכ"ס 7.3.3 "ערבויות".
ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה.

4.6.1 הערבות להבטחת רישום תהא בסך 100,000 ₪, ובתוקף לתקופה של 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, קרי עד ליום 03.11.2023.

4.6.2 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.

4.6.3 מובהר כי הערבות להבטחת רישום, תצורף להצעה בנוסף לערבות הרגילה הנדרשת בהתאם להוראות המכרז.

4.6.4 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.

4.6.5 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.

4.6.6 נוסח ערבות דיגיטלית להבטחת רישום מצ"ב **כנספח ג'** לחוברת המכרז.

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

תשומת ליבו של הזוכה מופנית לתיקון מס 4 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דיווח לממונה), התשס"ט-2008, ועליו לדווח לממונה לפי החוק האמור, בסמוך לחתימה על חוזה המכר, לגבי מכירת כל דירה בפרויקט הבנייה, את שם קונה הדירה, שם המוכר, פרטי המקרקעין, נותן הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנו לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 לתיקון החוק האמור.

4.8 **איסור אפליה**

הזוכה מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור והוא מצהיר בזאת, כי הוא יודע שאם יפר את התחייבותו רמ"י או המשרד יהיו רשאים מבלי לפגוע בכל סעד אחר העומד לזכותם על פי דין, לבטל זכירתו במכרז ולבטל את החוזים שיחתמו עמו בעקבות הזכיה, ו/או לדרוש ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור 15% מהתשלום עבור הקרקע – בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי לבין מדד המחירים לצרכן, האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום ולא יהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או המשרד במקרה זה.

4.9 **איסור תיאום הצעות**

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

4.10 **הקניית בעלות**

רמ"י לא תקנה לחוכר זכות בעלות במקרקעין מושא המכרז.

4.11 **תנאים מיוחדים**

4.11.1 ידוע לחוכר כי חוברת המכרז מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.

4.11.2 **מתחם 73009:**

ידוע לזים כי השטח מושא המכרז הוכרז כאתר עתיקות (י.פ. 3783, מיום 22.07.90, י.פ. 4115, מיום 30.05.93).

היזם מצהיר ומתחייב כי יישא בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין נשוא המכרז.

היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות.

מתחם 71804 : 4.11.3

ידוע ליזם כי השטח מושא המכרז הוכרז כאתר עתיקות (י.פ. 3783 , מיום 22.07.90 , י.פ. 4115 , מיום 30.05.93).

היזם מצהיר ומתחייב כי יישא בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין נשוא המכרז.

היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות.

ידוע ליזם כי רשומה בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה ביחס למקרקעין מושא המכרז והוא מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו תביעות ו/או טענות לרשות בגין האמור.

מתחם 73010 : 4.11.4

ידוע ליזם כי השטח מושא המכרז הוכרז כאתר עתיקות (י.פ. 3783 , מיום 22.07.90 , י.פ. 4115 , מיום 30.05.93).

היזם מצהיר ומתחייב כי יישא בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין נשוא המכרז.

היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות.

ידוע ליזם כי רשומה בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה ביחס למקרקעין מושא המכרז והוא מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו תביעות ו/או טענות לרשות בגין האמור.

מתחם 73011 : 4.11.5

ידוע ליזם כי רשומה בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה ביחס למקרקעין מושא המכרז והוא מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו תביעות ו/או טענות לרשות בגין האמור.

מתחם 73012 : 4.11.6

ידוע ליזם כי השטח מושא המכרז הוכרז כאתר עתיקות (י.פ. 3783 , מיום 22.07.90 , י.פ. 4224 , מיום 23.06.94 , י.פ. 4713 , מיום 17.12.98).

היזם מצהיר ומתחייב כי יישא בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין נשוא המכרז.

היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות.

מתחם 73013 : 4.11.7

ידוע ליזם כי השטח מושא המכרז הוכרז כאתר עתיקות (י.פ. 3783 , מיום 22.07.90).

היזם מצהיר ומתחייב כי יישא בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין נשוא המכרז.

היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות.

מתחם 73014 : 4.11.8

ידוע ליזם כי השטח מושא המכרז הוכרז כאתר עתיקות (י.פ. 3783 , מיום 22.07.90 , י.פ. 4224 , מיום 23.06.94 , י.פ. 4713 , מיום 17.12.98).

היזם מצהיר ומתחייב כי יישא בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין נשוא המכרז.

היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שיידרש עפ"י קביעת רשות העתיקות.

4.11.9. על אף האמור במבוא או בתנאי חוזה זה, תמורת אישור הרשות להגדלת קיבולת הבניה של שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא חוזה זה כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת זכאית הרשות, בין היתר, לתמורה נוספת בשיעור כפי שתקבע הרשות מעת לעת. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, תפעל רמ"י בהתאם להסכם בינה לבין הרשויות המקומיות בדבר תשלום חלף היטל השבחה.

4.11.10. ידוע לחוכר כי עליו להשלים את הבנייה בתוך התקופה הנקובה בחוזה החכירה. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז, על נספחיה (לרבות תנאי חוזה החכירה והסכם הבניה (ככל שיש), בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה, כפופה לפרק 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).

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

5. אישור הרשות הממשלתית להשתתפות במכרז ולהסבת זכויות

5.1. מכרז זה מיועד להבטיח את קידום ההתחדשות העירונית במקבצים המפורטים **בנספח ט'**, שיש היתכנות כלכלית למימושם (הגם שלא היתה כזו לעת אישור התכנית) או שזכאים לסיוע נוכח הסכם מימון שנחתם על ידם עם הרשות הממשלתית, באופן שיאפשר לבעלי דירות במקבצים אלו לקבל דירת תמורה באחד המתחמים/ים מושא מכרז זה. משכך, רשאי להשתתף במכרז זה **אך ורק מציע שיקבל את אישור הרשות הממשלתית להשתתפות במכרז**, בנוסח המצורף **בנספח ח'3**, לאחר שפנה אליה בבקשה לקבל אישור כאמור, בנוסח המצורף **בנספח ח'2**.

יודגש כי לא תתאפשר זכייה ביותר משני מתחמים המוצעים במסגרת המכרז אף אם התקשר המציע עם מספר מקבצים גדול יותר.

5.2. אישור הרשות הממשלתית להשתתפות במכרז זה יינתן למציע המקדם התחדשות עירונית באילו מהמקבצים המפורטים **בנספח ט'**, בהתקיים התנאים כמפורט **בנספח ח'1**, ובכלל זה:

5.2.1. הוא התקשר עם בעלים של, לכל הפחות, 50% מהדירות במקבץ ובכל בניין שבו;

5.2.2. לפחות 25% מבעלי הדירות במקבץ מעוניינים לעבור לדירות תמורה במתחם/ים, והמציע מחויב להקצות דירות תמורה במתחם/ים כאמור, ובלבד שבעל הדירה הודיע על רצונו בכך לא יאוחר מ-6 חודשים ממועד חתימה על הסכם החכירה.

כן מחויב היזם להודיע לבעלי הדירות במקבץ בתוך 7 ימים ממועד חתימת הסכם החכירה על חתימתו ועל זכותם לבחור את מיקום דירת התמורה במקבץ או במגרש בתוך 6 חודשים.

5.3. ככל שהחוכר יבקש להסב או להמחות את זכויותיו וחבויותיו לפי מכרז זה, או חלק מהן, תבחן הרשות הממשלתית את הבקשה והיא רשאית להמליץ לרמ"י ו/או למשרד לקבלה ו/או לדחותה או לקבלה בתנאים, הכל על-פי שיקול דעתה הבלעדי. בכל מקרה, תנאי לאישור הסבה או המחאה כאמור יהיה עמידתו של מקבל הזכויות והחובות בתנאים לקבלת האמורים בסעיף 5.2.2 לעיל.

6. תשלומים

6.1. **כללי**

6.1.1. סכומי ומועדי התשלום עבור הקרקע לרמ"י ועבור סה"כ תשלום למשרד (בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 1 ובתנאי המכרז לרבות סעיף 5.3) 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.

6.1.2. חוזה החכירה ייחתם עם הזוכה, אך ורק לאחר שהזוכה יעמוד בכל תנאי חוברת המכרז (לפי העניין), ובכללם תשלום מלוא סכום התמורה בגין הקרקע, סה"כ תשלום למשרד, והעמדת ערבויות, כמפורט בסעיף 8 לחוברת המכרז.

6.1.3. הזוכה (או מיופה כוחו) יהא אחראי להגיע למשרדי הרשות (לפי העניין) לצורך קבלת שוברי תשלום.

6.1.4. יובהר כי במידה ותום מועד התשלום הרלוונטי לרמ"י ו/או למשרד חל בימים בהם אין קבלת קהל, או בימים בהם משרדי רמ"י ו/או המשרד יהיו סגורים, יהיה על הזוכה במכרז לוודא מראש כי יש בידו שובר מעודכן ונכון למועד התשלום.

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

6.1.6. 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.

6.2. תשלום התמורה עבור הקרקע (להלן: "התמורה")

6.2.1. מימוש הערבות והשלמת התמורה, בתוספת מע"מ.

6.2.1.1. עם אישור ועדת המכרזים על זוכה במכרז (להלן: "אישור ועדת מכרזים") תממש הרשות את הערבות לקיום ההצעה כהגדרתה בסעיף 8, וזאת כתשלום ראשון על חשבון התמורה.

6.2.1.2. 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.

6.2.1.3. ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים את התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את הערבות (בסך הנקוב בטבלה לעיל שבסעיף 1) וזאת בכפוף לסעיף 10 להלן.

6.2.1.4. למען הסר ספק - לכל תשלום יתווסף מע"מ כדין בהתאם לשיעורו הידוע ביום התשלום בפועל.

6.2.1.5. 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 מועד הערבות המקורית (כלומר, הערבות תהא תקפה לפחות 240 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות).

ככל ולא תומצא הארכת הערבות כאמור, תממש הרשות את יתרת הערבות בסך הנקוב בטבלה לעיל בסעיף 1, כבטוחה למילוי התחייבויות הזוכה במכרז.

6.2.1.6. בכל מקרה, ישולמו התשלומים במלואם בשובר אחד, ללא פיצול שוברי תשלום.

6.3.1 כללי

עבודות הפיתוח הכללי יבוצעו ע"י הרשות המקומית/או מי מטעמה, כמפורט בהסכם בינה לבין המשרד, הכל באחריותה הבלעדית של הרשות המקומית.

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

סה"כ התשלום למשרד צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש דצמבר 2022 (להלן: "המדד הבסיסי") וישולם ע"י הזוכה בצרוף הפרשי הצמדה מהמדד הבסיסי ועד המדד האחרון שיהיה ידוע במועד אישור ועדת המכרזים, הזוכה לא יוסיף מע"מ על הסכום הנ"ל. כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז יקבל קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.

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

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

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

המשרד יגבה הוצאות פיתוח בגין עבודות מים וביוב עבור זכויות בנייה עתידיות לרבות במסגרת הקלה, בתנאי שלא הסתיימו עבודות הפיתוח. לאחר סיום עבודות הפיתוח, יגבה תאגיד המים דמי הקמה על פי הדין בגין זכויות בנייה עתידיות.

6.3.2 תנאים לאישור חוזה התשתית:

6.3.2.1 תוך ולא יאוחר מ- 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, על הזוכה במכרז לגשת ל- ה.ל.ר שכתובתה: אופנהיימר 10, פארק המדע, רחובות, בתאום מראש, ולהסדיר את כל ההתחייבויות החלות על הזוכה במכרז כלפי החברה המפתחת, לרבות הפקדת ערבות וחתימה על חוזה התשתיות.

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

6.3.2.3 חוזה התשתיות אשר ייחתם על ידי הזוכה במכרז, ייחתם על ידי ה.ל.ר ויימסר לזוכה רק לאחר שהזוכה במכרז הסדיר את התחייבויותיו כלפי ה.ל.ר לרבות הפקדת ערבות ושילם לרמ"י את התמורה עבור הקרקע, את סה"כ הוצאות הפיתוח למשרד, הפקיד ערבות כמפורט בסעיף 7, וחתם על חוזה חכירה עם רמ"י. מובהר בזאת כי חוזה תשתיות חתום ע"י ה.ל.ר יימסר לזוכה עם הצגת חוזה חכירה חתום ע"י רמ"י.

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

6.3.3. החזר הוצאות הפיתוח לחוכר בעקבות ביטול עסקה

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

6.3.3.2. החזר סה"כ תשלום למשרד יכלול תוספת הצמדה למדד (בהתאם להצמדה שחלה על הרכיבים), מהמדד בו שולמוסה"כ הוצאות הפיתוח למשרד בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד ביצוע החזר לזוכה.

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

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

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

6.4.3. בכפוף לתשלום התמורה עבור הקרקע לרמ"י וסו"כ תשלום למשרד, ישלם הזוכה במכרז אגרות בנייה בלבד לעיריית רחובות בהתאם לדין וחוקי העזר התקפים

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

כמו כן, מובא בזאת לידיעת המציע כי עבודות המים והביוב יבוצעו על ידי תאגיד המים והביוב העירוני "הבאר השלישית" (להלן: "תאגיד המים והביוב") ועל אחריותו המלאה. הזוכה ישלם לתאגיד המים והביוב את מלוא התשלום בגין דמי הקמה על פי כל דין לרבות תשלום מקדמה עפ"י דין.

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

▪ מכתב הרשות המקומית מצ"ב כנספת ד' לחוברת המכרז.

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

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

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

במהלך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יידרש המציע להדפיס "טופס אישור הצעה" לחתום עליו, לאמת החתימה ככל שיידרש לכך ולסרוק את הטופס החתום למערכת המקוונת. יודגש כי הצעה אשר תתקבל ללא טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש תיפסל.

7.1 ההצעה תכלול את המסמכים הבאים:

- 7.1.1 טופס אישור הצעה כאמור במבוא לחוברת המכרז ובתנאי המכרז חתום על ידי המציע.
- 7.1.2 אישור הרשות הממשלתית להשתתפות המציע במכרז, בנוסח המצורף **כנספח ח'3**.
- 7.1.3 תעודת רישום תאגיד של המציע.
- 7.1.4 ערבות בהתאם להוראות סעיף 7 להלן (ערבות מקורית שהעתקה צורף בהגשה במערכת המכרזים המקוונת).
- 7.1.5 תאגיד – אישור מורשי חתימה בהתאם להוראות סעיף 6.10 להלן (המסמך שצורף בהגשה במערכת המכרזים המקוונת).
- 7.1.6 חברה קבלנית סרבנית רישום – ערבות להבטחת רישום בהתאם להוראות סעיף 4.5 לעיל. (ערבות מקורית שהעתקה צורף בהגשה במערכת המכרזים המקוונת).
- 7.1.7 מיופה כח – יפוי כוח בהתאם להוראות סעיף 6.12 להלן. (יפוי כח מקורי שהעתקו צורף בהגשה במערכת המכרזים המקוונת).
- 7.1.8 פרוטוקול סיור המציעים, חתום ע"י המציע. למען הסר ספק, יובהר כי פרוטוקול סיור המציעים ייחשב כמצורף למסמכי המכרז והמציע ייראה כמסכים לכל האמור בו בעצם הגשת הצעתו וזאת אף אם הפרוטוקול לא צורף להצעה.
- 7.2 לשם קבלת **אישור הרשות הממשלתית להשתתפות במכרז**, יש להגיש אליה פנייה בנוסח המצורף **כנספח ח'2** עד ליום **16/03/2023 בשעה 14:00**, באמצעות דואר אלקטרוני **hit-ironit-michraz@moch.gov.il**. יש להבטיח קבלת הפנייה באמצעות דואר אלקטרוני חוזר בתוך שני ימי עבודה. פניה שתוגש לאחר המועד האמור – לא תיענה.
- 7.3 המציע אינו רשאי לשנות בדרך כלשהי את טופס ההצעה ו/או את מסמכי המכרז. כל שינוי בנוסח המקורי של טופס ההצעה ו/או מסמכי המכרז, לרבות הוספה, מחיקה, השמטה, התניה או הסתייגות, יביא לפסילת ההצעה.
- 7.4 הצעת המציע כפי שהוגשה במערכת המכרזים המקוונת, תהא סופית ובלתי מותנית, והמציע יהא מנוע מכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לביטול העסקה.
- 7.5 המציע יגיש במערכת המכרזים המקוונת את **המחיר הסופי עבור המתחם/ים (לא כולל מע"מ)** בו הוא מעוניין, בסכום שלא יפחת מהמחיר המינימלי 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.
- 7.6 מציע רשאי להגיש הצעה אחת בלבד (בטופס הצעה מקוון אחד), ויכול שההצעה תכלול את כל המתחמים המוצעים במסגרת המכרז או חלקם, כמפורט בטבלה שבסעיף 1. ואולם, מציע יוכל לזכות אך ורק במתחם אחד בגין כל מקבץ בו הוא מקדם עסקת פינוי בינוי, וקיבל ביחס אליו את אישור הרשות הממשלתית להגשת הצעה, כאמור בסעיף 5.2 לעיל.
- מציע שיגיש יותר מטופס הצעה מקוון אחד, תראה רמ"י, את כל הצעותיו, כפסולות.

מציע שהגיש הצעה לשני מתחמים או יותר, מתחייב לסמן במערכת המקוונת, במסגרת הגשת ההצעה הגבלה למספר המתחמים בהם יוכל לזכות בהתאם למספר המקבצים שאושרו לו ע"י הרשות הממשלתית.

7.7. מציע יזכה במתחם, ככל שהצעתו תהיה הגבוהה ביותר ביחס לאותו מתחם, ואולם ככל שיציע את ההצעה הגבוהה ביותר ביחס למספר מתחמים – יזכה הוא במתחם לגביו הגיש הצעה הכוללת את המחיר הגבוה ביותר מבין הצעותיו אלו.

7.8. ההצעה תוגש באמצעות מערכת המכרזים המקוונת. מודגש כי כל הצעה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת באמצעות אותה הזדהות בממשל זמין תעדכן את קודמתה, כלומר מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה, אינו יכול להגיש הצעה במערכת המקוונת עבור אדם אחר או הצעה נוספת למגרש אחר, באמצעות אותה הזדהות שכן ההצעה האחרונה תעדכן את קודמתה.

7.9. ככל ותהיה אי התאמה בין מחיר המתחם/ים הנקוב בספרות לבין מחיר המתחם/ים הנקוב במילים, תבחר ועדת המכרזים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי באחד מבין הסכומים הנזכרים, כאשר תינתן עדיפות לסכום הנקוב בספרות.

7.10. הגשת הצעה על ידי תאגיד:

הצעה למכרז תוגש 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 עם ההצעה חתום ומאומת כנדרש.

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

7.11. הגשת הצעה משותפת:

7.11.1. הצעה למכרז יכול שתוגש כהצעה משותפת למספר תאגידיים (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).

7.11.2. הוגשה הצעה על ידי מספר תאגידיים, יציינו התאגידיים בהצעתם המשותפת את חלקו היחסי של כל תאגיד במתחם. ציון חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט בלבד. במידה ולא יצוינו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל תאגיד בחלקים שווים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלקי התאגיד לאחר אישור הזכייה ע"י ועדת המכרזים.

7.11.3. הוגשה הצעה משותפת, תיעשה ההתקשרות עם כל אחד מן התאגידיים במשותף והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית. ויודגש, על כל אחד מן התאגידיים לעמוד בתנאי הסף הקבועים בתנאי המכרז.

7.12. הגשת הצעה באמצעות יפוי כח:

7.12.1. הצעה עבור אחר תוגש בצרוף יפוי כח. אם מיופה הכח אינו עו"ד יפוי הכח יהיה נוטריוני.

7.12.2. 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).

7.12.3. 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.

7.12.4. המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הינו בתאריך 03.04.2023 עד השעה 12:00 בצהריים (להלן: "מועד אחרון להגשת הצעות"). עד למועד זה על המציע לסיים את הליך הגשת ההצעה. במועד האחרון להגשת ההצעות תינעל תיבת המכרזים המקוונת באופן אוטומטי.

- 7.12.5. כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוגש לתיבת המכרזים המקוונת, ועד ליום 03.09.2023 (להלן: "תקופת ההצעה").
- 7.13. המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות. ההצעה הינה הצעה סופית ובלתי מותנית. אין להתנות תוקף הצעה למתחם מסוים בזכייה או באי זכייה במתחם מסוים אחר, ואין לקבוע סדר עדיפויות לזכייה במתחם מסוים.
- 7.14. על אף האמור לעיל, מציע אשר שלח באמצעות מערכת המכרזים המקוונת הודעה בדבר ביטול הצעתו (להלן: "הודעת ביטול") ו/או הגיש באמצעות מערכת המכרזים המקוונת הצעה מתוקנת המבטלת את הצעתו הקודמת במכרז יראו את ההצעה הקודמת כבטלה. מובהר כי בכל מקרה שבו לא תמצא הודעת ביטול ו/או הצעה מתוקנת בתיבת המכרזים המקוונת במועד האחרון להגשת ההצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל.
- 7.15. לצורך הגשת הודעת ביטול הצעה, על המציע לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית. יש להקיש במערכת המכרזים המקוונת על "טופס ביטול הצעה" ולשגר את הודעת הביטול באמצעות מערכת המכרזים המקוונת עד המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז.
- 7.16. לצורך הגשת הצעה מתוקנת, על המציע לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית, למלא ולהגיש הצעה חדשה במערכת המכרזים המקוונת בצרוף טופס אישור הצעה חתום כנדרש עד המועד האחרון להגשת הצעות למכרז.
- 7.17. כמו כן, ניתן להפנות שאלות בכתב עד לתאריך 09/03/2023 בשעה 12:00 לדואר אלקטרוני: hit-ironit-michraz@moch.gov.il
- 7.18. פרוטוקול כנס המציעים ומסמך התשובות לשאלות יפורסמו באתר האינטרנט של הרשות במסמך אחד (להלן "פרוטוקול כנס המציעים"). פרוטוקול כנס המציעים ייחתם ע"י המציע ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הגשת ההצעה.

8. הפקדת ערבויות

- 8.1. **ערבות לקיום הצעה**
- 8.2. המציע יצרף להצעה ערבות אוטונומית בלתי מותנית לפקודת רשות מקרקעי ישראל בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז לכל הפחות בסכום כמפורט בטבלה שבסעיף 1 (להלן ולעיל: "ערבויות" או "ערבות").
- 8.3. הערבות תהיה ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות אשר פורסם על ידי החשב הכללי ואשר הונפקה על ידי בנק או חברת ביטוח, אשר הוסמכו על ידי החשב הכללי להנפקת ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן ועל פי מספר שיינתן לזוכה ע"י המשרד מיד לאחר הזכייה. ערבות זו תנוהל בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות ולהוראות תכ"ס 14.4.1 ערבויות דיגיטליות. הערבות תונפק על ידי בנק או חברת ביטוח בהתאם להוראות המפורטות בהוראות תכ"ס 7.3.3 "ערבויות".
- 8.4. להלן קישור לאתר החשב הכללי בו מופיעה רשימת מורשים להנפקת ערבויות דיגיטליות, לרבות גורמים המורשים מול מול רשות מקרקעי ישראל: <https://govextra.gov.il/digital-guarantee/homepage>
- 8.5. הערבות תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ולפחות עד ליום #שדה_תוקף_ערבות#.
- 8.6. נוסח ערבות דיגיטלית לקיום ההצעה מצ"ב **כנספח ה'** לחוברת המכרז.
- 8.7. 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.
- 8.8. ערבות דיגיטלית הינה ערבות אשר ניתנת על ידי גורם שהוסמך על ידי החשב הכללי.

8.9. בטבלה שלהלן מפורטים הנתונים הנדרשים ביחס להנפקת ערבויות.

8.10. להלן פירוט מספרי ההליכים עבור הערבויות הדיגיטליות:

תוקף	סכום בש"ח	מתחם	תת הליך	הליך
03/09/2023	שדה סכום פתוח להשלמה על ידי הבנק	ללא ציון מספר מתחם	1	20022023000000003453
03/11/2023	100,000	ערבות סרבן	2	20022023000000003453

8.11. על מגיש ההצעה למסור לגורם מנפיק הערבות הדיגיטלית את מספר הליך ותת הליך של נוסח הערבות המבוקש למתחם בגינו הוא מבקש להגיש הצעה ולפחות בסכום המצוין בטבלה לעיל.

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

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

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

8.14.1. בהגשת הצעה למספר מתחמים, יש להגיש ערבות נפרדת בהתאם למספר המקבצים שאושרו למציע על ידי הרשות הממשלתית והוגבלו על ידו במערכת המקוונת כאמור בסעיף 3.2.1 (להלן: "מספר המתחמים שהוגבלו").

לדוגמא, בהגשת הצעה לשלושה מתחמים, כאשר סך הערבות הנדרשת בכל מתחם ומתחם הוא 100,000 ₪, ומספר המקבצים שהוגבלו הוא שניים, יש להגיש 2 ערבויות נפרדות בסך 100,000 ₪ כל אחת.

על הערבות יצוין מספר המתחם, בגינו הוגשה הערבות. יובהר, כי ערבות שלא תישא את מספר המתחם תיפסל.

על אף האמור, מציע שהגיש הצעה לשני מתחמים או יותר, ומספר המתחמים האפשריים לזכייה הוגבל, יצרף להצעתו מספר ערבויות כמספר המתחמים שהוגבלו. **הערבויות יוגשו בסכומים שנקבעו עבור המתחמים שגובה הערבות בהם הינו הגבוה ביותר מבין אלו לגביהן הוגשה הצעה. במקרה זה, יש להנפיק ולהגיש מספר ערבויות לפחות כמספר המתחמים שהוגבלו ובונוסח "ללא ציון מספר מתחם".**

לדוגמא: מציע שהגיש הצעה במכרז ל- 4 מתחמים שגובה הערבות בהם הינו כדלהלן: מתחם א - 100 ₪; מתחם ב - 200 ₪; מתחם ג - 300 ₪; מתחם ד - 400 ₪, והינו מוגבל בזכייה ב- 2 מתחמים בלבד, יצרף להצעתו לפחות 2 ערבויות, האחת בסכום של לפחות 400 ₪, והשנייה בסכום של לפחות 300 ₪, ללא ציון מספרי מתחמים.

מספר ההליך של 2 הערבויות שיוגשו יהא: 200220220000000099921

מספר תת ההליך של 2 הערבויות שיוגשו יהא: 1

8.14.1. מציע שלא עשה כן, יוגבלו הצעותיו למספר מתחמים נמוך יותר בהתאם לגובה הערבות/הערבויות שהוגשו בפועל, והכל על פי שיקול דעתה של הרשות.

8.15. מציע שהגיש ערבות דיגיטלית הכוללת מספר הליך ותת הליך של נוסח ערבות המבוקש למתחם ספציפי, הצעתו תוגבל למתחם זה בלבד, והכל על פי שיקול דעתה של הרשות.

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

8.17. בעת הגשת הצעה מעדכנת על המציע לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה, לרבות פרטי הערבות/ערבויות הדיגיטלית וכל המסמכים הנלווים הנדרשים, לכל המתחמים/המגרשים אשר המציע חפץ בהם במכרז זה. בסיום תהליך הגשת הצעה מעדכנת לתיבת המכרזים המקוונת יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה בציון מספר סימוכין חדש.

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

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

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

9. בחירת זוכה במכרז

9.1. ההצעות אשר יוגשו למכרז בהתאם לכללי המכרז ותנאיו ואשר הוגשו באמצעות מערכת המכרזים המקוונת (להלן: "ההצעות הכשרות"), יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של הרשות אשר לפי שיקול דעתה (ובהתחשב בהשאת רווחיה של הרשות), תכריז על הזוכים במכרז, וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה ו/או סמכות המוקנית לרשות בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין.

9.2. ההצעה שתוכרז כזוכה היא ההצעה בה המחיר המוצע הוא הגבוה ביותר מבין ההצעות הכשרות לאותו מתחם/ים (להלן ולעיל: "הזוכה"), וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה לרבות מספר המתחמים בו מציע רשאי לזכות ולסעיף 7.8 לעיל, ו/או סמכות המוקנית לרשות בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין.

9.3. זכייה במכרז וכל עניין הנגזר מהזכייה, ובכלל זאת מניין הימים להשלמת התחייבויות הזוכה בהתאם לתנאי המכרז, לרבות תנאי התשלום, יספרו ממועד אישור ועדת המכרזים את הזכייה במכרז ((להלן: "המועד הקובע").

9.4. במידה ונמצא כי ישנן שתי הצעות כשרות או יותר, שהינן זהות, תיערך הגרלה דיגיטלית באופן אוטומטי בין מציעים אלה לקביעת הזוכה. המציע לא יבוא בכל טענה או דרישה לרשות בגין ההגרלה הנזכרת.

9.5. על אף האמור בסעיף זה, הרשות תהא רשאית לבטל את המכרז ו/או לשנות את תנאי המכרז בכל עת, כמפורט בסעיף 11 להלן, ואין באמור לעיל בסעיף זה משום התחייבות של הרשות לקבל הצעה כלשהי לרבות את ההצעה בה המחיר המוצע הוא הגבוה ביותר.

9.6. 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.

10. תנאים להתקשרות עם הזוכה

10.1. עם הזוכה במכרז יחתם חוזה חכירה בהתקיים התנאים המצטברים הבאים המהווים תנאים יסודיים למימוש הזכייה:

10.1.1. הזוכה שילם לרשות במועד את התמורה בגין הקרקע.

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

10.1.3. הזוכה חתם על חוזה תשתיות, הסדיר את התחייבותיו (לרבות הנפקת ערבות לאי גרימת נזקים) מול ה.ל.ר. והמציא לרשות אישור מה.ל.ר. על הסדרת התחייבותיו במסגרת המועדים שנקבעו בתנאי המכרז.

10.1.4. הזוכה חתם על חוזה חכירה והמציא (מסר) אותו לרשות תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים.

10.1.5. הזוכה במתחם 73014 חתם על חוזה הבנייה (על נספחיו) והמציא (מסר) אותו למשרד תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים, ובנוסף המציא למשרד את הערבויות הנדרשות, בתוך 90 יום האמורים.

10.2. 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 חוזה חכירה (שרק לאחר חתימתו מתחילה עם הזוכה ההתקשרות החוזית מול רמ"י). במידה ולא ימולאו תנאים אלו - תפקע זכותו של הזוכה לקבל את המתחם/ים.

10.3. בכל מקרה שבו לא יקיים הזוכה את התנאים המפורטים לעיל, יחשב הדבר כהפרת התחייבות הזוכה על פי תנאי המכרז, זכייתו תבוטל לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 10 להלן בדבר חילוט הערבות וסעדים נוספים.

10.4. 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 חוזה התשתיות חתום במועד ו/או חוזה הבניה למתחם 73014 חתום במועד, תשקול רמ"י לאפשר לזוכה לרפא את הפגם, מכל מקום יובהר כי רמ"י אינה מחוייבת לאפשר את תיקון הפגם, והדבר נתון לשיקול דעתה הרחב. עוד יובהר כי המצאת ערבויות מכל סוג שהוא במועד מהווה תנאי יסודי, גם אם המדובר בנספח לחוזה, וכל איחור בהמצאתן יהווה פגם שלא ניתן לרפא ויביא לביטוח הזכיה. בכפוף לאמור לעיל, יחתם עם הזוכה במכרז חוזה חכירה בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז.

10.5. בכפוף לאמור לעיל, יחתמו עם הזוכה במכרז חוזה חכירה וחוזה בנייה למתחם 73014 בנוסחים המצ"ב לחוברת המכרז.

10.6. חוברת המכרז על כל מסמכיה ונספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החוזים כאמור.

10.7. הזוכה מתחייב לסיים את הבנייה בהתאם ללוח הזמנים בחוזה החכירה.

11. הפרות וסעדים

11.1. ידוע למציע/זוכה כי אם תתקיים אחת מהעילות הקבועות בתקנה 16 (ב) לתקנות חובת המכרזים כאמור להלן, ועדת המכרזים רשאית להורות על חילוט ערבות לקיום הצעה (עד לסכום גובה הערבות לקיום ההצעה 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): "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:

11.1.1. הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים;

11.1.2. הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק;

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

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

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

11.3. בכל מקרה של הפרת התחייבויות הזוכה כמפורט לעיל, תהא המדינה רשאית לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה, ולבטל את החוזים אשר נחתמו עם המציע. המדינה תהא חופשית ורשאית לעשות במגרש או

לגביו כל פעולה ו/או ולהתקשר עם כל אדם כפי שתמצא לנכון.

12. שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז

12.1 שינוי תנאי המכרז

12.1.1. המדינה תהא רשאית בכל עת, ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות כל תנאי מתנאי המכרז (להלן: "שינוי תנאי המכרז"). החלטת המדינה על שינוי תנאי המכרז יכול שתיעשה עד למועד האחרון להגשת הצעות. הודעת השינוי אשר פורסמה ו/או נשלחה כאמור לעיל, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציע.

12.1.2. המדינה תודיע על השינוי בתנאי המכרז באמצעות אתר האינטרנט.

12.1.3. באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות המדינה 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.

12.2 הארכת מועדים

12.2.1. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 11 לעיל ובכפוף לאמור בו, רשאית המדינה לדחות כל אחד מהמועדים הקבועים בתנאי המכרז, לרבות המועד האחרון להגשת הצעות, ככל שתמצא לנכון, ואף מספר פעמים, על פי שיקול דעתה הבלעדי. אין באמור לעיל משום חובה כלשהי על המדינה לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות על פי בקשת מציע זה או אחר, מכל סיבה שהיא.

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

12.3 ביטול/הקפאת המכרז

מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 11 לעיל ובכפוף לאמור בו, המדינה 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.

13. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

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

13.1.1. המציע עומד בתנאי הסף הקבועים במכרז זה.

13.1.2. 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 הצעותו וזכיייתו בוטלה. פניית מציע מס' 2 לרשות כאמור לעיל הינה באחריותו בלבד.

13.1.3. מציע מס' 2 הסכים לשלם לרשות את התשלום שנערך על פי התחשיב להלן.

13.2. 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.

- 13.3. תנאי התשלום עבור הקרקע, הוצאות פיתוח, הוצאות פיתוח 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.
- 13.4. לתשלום עבור הקרקע יתווספו תוספות כלהלן: תוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן ממדד הבסיס (המדד הידוע במועד ההכרזה על הזוכה המקורי), ועד למדד הידוע במועד ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה. מובהר כי אם המדד הידוע בעת ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה יהיה נמוך ממדד הבסיס, יישאר הסכום ללא שינוי.
- 13.5. על הסכום שיתקבל מהאמור לעיל, תחושב תוספת ריבית צמודה, על מספר הימים מתאריך החלטת ועדת המכרזים על הזוכה 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.
- 13.6. 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.
- 13.7. תנאי התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, הוצאות הפיתוח, הוצאות הפיתוח הנוספות, לרבות לוחות הזמנים, יהיו זהים לאלה המפורטים בתנאי המכרז לעיל, אך התאריך הקובע לתשלום ולכל פעולה אחרת הנדרשת בהתאם לתנאי המכרז, יחול ממועד אישור ועדת המכרזים על מציע מס' 2 כזוכה במכרז.

נספח א'

**נוסח חוזה החכירה
ותנאים מיוחדים
לחוזה החכירה**

חוזה חכירה

מ ה ו ן

מס' תיק: _____ :

מס' חשבון: _____ :

נערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

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

מצד אחד ;

ל ב י ן

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

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

מצד שני:

מ ב ו א

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו וביחד הינם מהווים את חוזה החכירה.

תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4.11.99 (להלן - "תנאי החכירה").

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

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

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

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

המקום: _____ השטח: _____ ממ"ר בערך
גוש _____: _____ חלקות: _____
מגרש(ים) מס' _____ לפי תכנית מפורטת מס' _____

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

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

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

"מטרת החכירה": _____

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

"התמורה":

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"היעוד": _____.

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר _____

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

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

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

הצהרות והתחייבויות החוכר

1. התמורה

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

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

- (ג) החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם לזכות המחכירה של הסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל.
2. החוכר מתחייב כי עד לרישום זכויות ע"ש צדדים שלישיים שיבנה עבורם, במידה ויבנה, מבנים או דירות על המוחכר (להלן: "רוכשי היחידות") בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הוא האחראי הבלעדי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.
- במוחכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממועד חתימת הרשות על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה על שמו, בלשכת רישום המקרקעין, תהא הרשות פטורה מלתת לחוכר ו/או לרוכשי היחידות ממנו כל שרות בגין המוחכר ו/או הזכויות בו, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.
3. החוכר מתחייב להכין ולהגיש למחכירה לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המוחכר, מפת מדידה של המוחכר ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבנייה האמורה (להלן: "התכניות" או "תכניות הבנייה").
4. החוכר מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי המחכירה ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המחכירה לתכניות הבניה.
5. החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד המועד להשלמת הבניה (_____).
6. במידה והמוחכר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (_____) את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבוננו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, וכן לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד זה.
- המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- החוכר מתחייב כי לאחר רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, החוכר ירשום את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה.

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

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

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

במקרה זה מתחייב החוכר למסור למחכירה כל מסמך שידרש לצורך ביצוע הפעולות האמורות ע"י המחכירה.

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

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

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

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

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

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

10. הפרה יסודית

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

11. אי-התאמה ופינוי מחזיקים

- (א) החוכר מצהיר בזה כי ראה את המוחכר, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע החוזה.
- (ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים אשר נמצאו במגרש עד מועד אישור העסקה:

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

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

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

13. תשלום הוצאות פיתוח

החוכר מתחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח, בין שאלה חלות על המוחכר או בגינו או בגין השימוש בו במועד חתימת חוזה זה, בין לפני חוזה זה או אחרי מועד חתימת חוזה

זה, בין ששולמו על-ידי המחכירה לפני מועד חתימת חוזה זה ובין שלא שולמו על ידו. החוכר מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתה של המחכירה ו/או של הגורם המוסמך מטעמה לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

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

14. על אף האמור בסעיפים 9(ג) ו-14(ד) לתנאי החכירה לא תתנה המחכירה את הסכמתה לשינוי יעוד, שינוי בקיבולת הבניה, בנייה נוספת, פיצול והעברת זכויות בתשלום כספי.

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

1. תנאים מיוחדים:

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

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

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

_____ 5. שם

_____ מס' זיהוי

_____ חתימה

_____ 6. שם

_____ מס' זיהוי חתימה

המאשר :

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

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

נספח לחוזה החכירה: תנאים מיוחדים

נספח זה מהווה תנאים מיוחדים לחוזה החכירה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "חוזה החכירה"). במקרה בו יש סתירה בין ההוראות הכתובות בנספח, לבין ההוראות הכתובות בחוזה החכירה, יגבר מסמך זה.

1.

מועד	תיאור השלב
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להמציא חוזה חתום (ע"י הזוכה) לביצוע תשתיות ציבוריות לגורם המפתח ולהפקיד ערבות בנקאית כנדרש בחוזה התשתית.
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	לשלם את סה"כ הוצאות החכירה והוצאות החכירה הנוספות לרמ"י.
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להמציא את הערבויות הבנקאיות האוטונומיות וערבויות חוק המכר למדינה.
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להשלים את מלוא התמורה בגין הקרקע.
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להמציא חוזה חכירה חתום (ע"י הזוכה) לרמ"י.
תוך 18 חודשים מ"המועד הקובע"	שלב הבנייה 05 - מועד מסירת המגרש לזוכה לצורך הבנייה.
תוך 3 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 06.
תוך 28 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 39.
תוך 30 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 42.

"המועד הקובע": המועד בו החליטה ועדת מכרזים של הרשות על זוכה במכרז.

2. ידוע לחוכר כי חוברת המכרז מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.

3. התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי הדירות

הזוכה יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות ו/או הזכאים לקבלת דירת תמורה במגרש, 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 החוזה 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 במגרש לצורך קבלת שירותים, לרבות: התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות, רישום הערות אזהרה.

4. התחייבות הזוכה לרישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין לאחר פרצליה (חלוקה)

ידוע לזוכה, כי ככל והקרקע נשוא המכרז עברה פרצליה (חלוקה) והפרצליה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. על הזוכה יהיה לחתום מיד לאחר חתימת הרוכשים על חוזה החכירה (או מיד לאחר רישום הפרצליה, במקרה בו פרצליה נרשמה לאחר החתימה על חוזה החכירה) על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שם הרוכשים בלשכת רישום המקרקעין.

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

כן ידוע לזוכה, כי רמ"י 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. יובהר, כי רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין יתאפשר לאחר חתימת חוזה החכירה.

5. ידוע לחוכר כי העברת זכויות במקרקעין נשוא חוזה זה תוך תקופת הבניה תאושר בכפוף לנוהלי הרשות אך ורק לגבי כלל המגרשים במגרש או בחלק יחסי (במושע) ובלבד שהעברת הזכויות במושע תתבצע לגבי כלל המגרשים במתחם, וזאת בכפוף לעמידה בתנאי המכרז, ובכלל זה סעיף 4.3 לחוברת המכרז. במידה וקיימת סתירה בין האמור לעיל לבין החלטות מועצת מקרקעי ישראל ו/או נוהלי הרשות, יגבר האמור לעיל.

ידוע למציע כי העברת זכויות במגרש תתאפשר, בשלב הסכם החכירה, כמקשה אחת בלבד. למען הסר ספק יובהר כי לא תתאפשר העברת זכויות של חלק מהמגרש ו/או יחידות הדיור בהם זכה החוכר וזאת עד לקבלת טופס 4.

6. החוכר (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה"). רמ"י לא תגבה תמורה נוספת בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.

7. ככל ותאושר הקלה לתוספת דירות מגורים לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 והתקנות שהותקנו מכוחו אשר במסגרתן יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, יהיו דירות אלה חלק מדירות החוכר והחוכר יהיה רשאי למכור/להשכיר דירות אלו בשוק החופשי. בנוסף, במקרה זה על החוכר לשפות את המדינה בגין כל דרישה או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא כתוצאה מהגדלת מספר יחידות הדיור.

8. ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), החוכר לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י בכתב ועל פי שיקול דעתה בלבד לכל דבר וענין בקשר למימוש הזכויות הנוספות.

9. 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.

10. ההצעה בגין המקרקעין כוללת את כל עודפי העפר במתחם, ככל שישנם, בין כאלה שיתכן ויוותרו בתחום המגרש לאחר חכירה המגרש, ובין כאלה שיתכן ויווצרו כתוצאה מחפירה אשר תבוצע על ידי הזוכה. הזוכה יהיה אחראי על עודפי העפר והטיפול בהם בהתאם להוראות כל דין.

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

12. הרשות לא תקנה לחוכר בעלות במקרקעין נשוא המכרז.

13. חוברת המכרז על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.

נספח ב'

חוק מקרקעי ישראל

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

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

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

(ג) המטרה שלשמה הזר מבקש כי המקרקעין 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 שיועודם 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 להחיעין 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 עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן

נספח ג'

**נוסח ערבות דיגיטלית
להבטחת רישום בהתאם
לסימן ג' לפרק משנה 5.4
לקובץ החלטות מועצת
מקרקעי ישראל**

סמך זה הוא תדפיס של ערבות דיגיטאלית ונועד לצרכי המחשה בלבד
תדפיס זה הופק ע"י המערכת של ביום 01/03/2023 ב 13:40 על סמך קובץ ערבות דיגיטאלית.

נתוני הערבות

קוד ערבות דיגיטאלית:

מנפיק הערבות

מס' סניף: ימולא ע"י מנפיק הערבות
טלפון מנפיק הערבות: ימולא ע"י מנפיק הערבות פקס מנפיק הערבות: ימולא ע"י מנפיק הערבות
כתובת מנפיק הערבות: ימולא ע"י מנפיק הערבות
רחוב ומספר: ימולא ע"י מנפיק הערבות ישוב: ימולא ע"י מנפיק הערבות מיקוד: ימולא ע"י מנפיק הערבות
שם מורשה החתימה 1: ימולא ע"י מנפיק הערבות
שם מורשה החתימה 2: ימולא ע"י מנפיק הערבות

מקבל הערבות

ימולא ע"י מקבל הערבות

הנערכים (להלן ביחד ו/ או לחוד: "הנערב"):

שם הנערב	מזהה נערב

נושא הערבות:

ערבות למכרז 34/2023

סכומים ותאריכים:

סכום הערבות 100000 שקלים חדשים.
הצמדה: הצמדה למדד המחירים לצרכן. תאריך בסיס להצמדה: ימולא ע"י מקבל הערבות
תאריך הנפקת הערבות: ימולא ע"י מנפיק הערבות תאריך סיום תוקף הערבות: 03/11/2023

ניסוח ההתחייבות:

מנפיק הערבות, ערב בזה כלפי מקבל הערבות, בעבור הנערב, לסילוק כל סכום אשר מקבל הערבות ידרוש מאת מנפיק הערבות, בקשר עם המכרז שבנדון להבטחת השלמת הרישום, תוך 7 חודשים מהמועד שנקבע כמועד האחרון להגשת הצעות (להלן - "המועד הקובע"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים ורמ"י הגיש בגינם תביעה משפטית, ואשר לא יעלה על סכום גובה הערבות. מנפיק הערבות מתחייב בזאת לשלם למקבל הערבות את הסכום האמור בתוך מספר הימים לחילוט הקבועים בערבות וזאת מתאריך דרישת מקבל הערבות

ומבלי שמקבל הערבות יהיה חייב לנמק את דרישתו או לדרוש תחילה את סילוק הסכום מאת הנערב.

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

ערבות זו אינה ניתנה להעברה או להסבה.

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

על ערבות זו יחולו הוראות הדין הישראלי בלבד.

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

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

מספר ימים לחילוט:

7

אסמכתאות:

אסמכתאות פנימיות 1 של מקבל הערבות: ימולא ע"י מקבל הערבות

נספח ד'

מכתב הרשות המקומית

נספח ז'

מכתב קיזוז אגרות והיטלים – יודפס וייחתם על ידי הרשות המקומית

תאריך:

לכבוד:

משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) קרית משה מס' תכנית: תמל 1086 על שינוייה

אישור קיזוז אגרות והיטלים

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

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

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


ימחק

את המיותר

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

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


גזבר הרשות



ראש הרשות

אישור חתימות

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

מר _____ תפקיד _____
מר _____ תפקיד _____

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

חתימת עו"ד 

16.1.2016
תאריך

מיכל דגן, עו"ד
עיריית רחובות
מ.ר. 13330



נספח ה'

נוסח ערבות דיגיטלית לקיום הצעה

סמך זה הוא תדפיס של ערבות דיגיטאלית ונועד לצרכי המחשה בלבד
תדפיס זה הופק ע"י המערכת של ביום 01/03/2023 ב 13:42 על סמך קובץ ערבות דיגיטאלית.

נתוני הערבות

קוד ערבות דיגיטאלית:

מנפיק הערבות

מס' סניף: ימולא ע"י מנפיק הערבות
טלפון מנפיק הערבות: ימולא ע"י מנפיק הערבות פקס מנפיק הערבות: ימולא ע"י מנפיק הערבות
כתובת מנפיק הערבות: ימולא ע"י מנפיק הערבות
רחוב ומספר: ימולא ע"י מנפיק הערבות ישוב: ימולא ע"י מנפיק הערבות מיקוד: ימולא ע"י מנפיק הערבות
שם מורשה החתימה 1: ימולא ע"י מנפיק הערבות
שם מורשה החתימה 2: ימולא ע"י מנפיק הערבות

מקבל הערבות

ימולא ע"י מקבל הערבות

הנערים (להלן ביחד ו/ או לחוד: "הנערב"):

שם הנערב	מזהה נערב

נושא הערבות:

ערבות למכרז 34/2023

סכומים ותאריכים:

סכום הערבות ימולא ע"י מנפיק הערבות שקלים חדשים.
הצמדה: ללא הצמדה.
תאריך הנפקת הערבות: ימולא ע"י מנפיק הערבות תאריך סיום תוקף הערבות: 03/09/2023
תוקף הערבות מותנה בהחזרת ערבות מס' ימולא ע"י מנפיק הערבות

ניסוח ההתחייבות:

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

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

ערבות זו אינה ניתנה להעברה או להסבה.

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

על ערבות זו יחולו הוראות הדין הישראלי בלבד.

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

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

מספר ימים לחילוט:

7

אסמכתאות:

אסמכתאות פנימיות 1 של מקבל הערבות: ימולא ע"י מקבל הערבות

נספח ו'

**נוסח חוזה תשתית
שיחתם עם החברה
לפיתוח רחובות**



האתר : רחובות - קרית משה

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות רשות - יזם

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

החברה לפיתוח רחובות בע"מ
כתובת : אופנהיימר 10, קומה 5, רחובות

מצד אחד

(אשר תיקרא להלן : "הרשות")

ל בין

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

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד

(אשר יקראו להלן יחד : "היזם")

מצד שני

- הואיל : ובין משרד הבינוי והשיכון (להלן : "המשרד") לבין הרשות קיימת התקשרות בעניין ניהול, פיקוח וביצוע עבודות פיתוח כללי, כהגדרתן בחוזה זה, על ידי הרשות ;
- והיזם מתעתד לחתום על חוזה עם רשות מקרקעי ישראל ביחס למגרש/מתחם, כהגדרתו בחוזה זה (להלן : "החוזה בגין הקרקע") ;
- והיזם שזכה במתחם 73014 מתעתד לחתום על חוזה בנייה עם המשרד (להלן : "חוזה הבניה") ;
- והואיל : ובין יתר דרישות רשות מקרקעי ישראל והמשרד לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רשות מקרקעי ישראל ליוזם, וחתימת חוזה בנייה בין המשרד ליוזם, נדרש היוזם להתקשר בחוזה זה עם הרשות ;
- והואיל : והיזם והרשות מעוניינים להסדיר את היחסים ביניהם, לרבות בכל הנוגע לביצוע עבודות הפיתוח על ידי הרשות ורחובותיו של היזם בביצוע פעולות הבניה ועבודות פיתוח צמוד, כל זאת כאמור בהסכם זה על נספחיו.

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא, נספחים וכותרות :

- 1.1 המבוא לחוזה זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.3 כותרות חוזה זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.



2.

הגדרות:

- 2.1 "האתר" – האתר המתואר בתנאים המיוחדים.
- 2.2 "הוצאות הפיתוח" – תשלומים שעל היזם לשלם בהתאם למכרז בגין ביצוע עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי המשרד ו/או על ידי מי מטעמו לרבות הרשות.
- 2.3 "חוזה בגין הקרקע" – חוזה, שייחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין היזם לרכישת הזכויות במגרש/במתחם דהיינו חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח בהתאם לתנאי העסקה.
- 2.4 "חוזה בניה" – חוזה שיחתם בין היזם שיזכה במתחם 73014 לבין המשרד יהווה חלק ממסמכי המכרז לשיווק המתחם בו זכה היזם.
- 2.5 "המבנה" – המבנה או המבנים, שייבנו על ידי היזם במגרש, על פי היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע.
- 2.6 "המגרש/המתחם" – מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רשות מקרקעי ישראל, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים. שטחו של המגרש נקוב בתנאים המיוחדים.
- 2.7 "המועד הקובע" – המועד בו החליטה ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל לבחור ביזם כזוכה במכרז.
- 2.8 "המכרז" – המכרז של רשות מקרקעי ישראל והמשרד בגין המגרש/המתחם בו זכה היזם.
- 2.9 "המפקח" – מי שימונה מטעמה של הרשות כמנהל עבודות הפיתוח הכללי, שיבוצעו באתר על ידי הרשות.
- 2.10 "משתכנים אחרים" – משתכנים ו/או יזמים שאינם היזם, אשר עימם נחתמו או ייחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.
- 2.11 "מתאם" – נציג מטעם המשרד לתיאום קיום התחייבויותיו של היזם לפי הסכם זה מול הרשות ו/או המשרד.
- 2.12 "עבודות הפיתוח הכללי" – עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות באתר ומחוצה לו וכן במקומות נוספים בתחום שטח השיפוט המוניציפלי של הרשות המקומית, שיבוצעו על ידי הרשות באמצעות קבלנים מטעמה, לרבות סלילת כבישים, מדרכות, עבודות עפר, תאורה, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (שצפ"ים) ועבודות נוספות, כמפורט בחוזה זה.
- 2.13 "ערבות נזקים" – ערבות בנקאית אוטונומית שניתנה על ידי היזם לטובת הרשות להבטחת תיקון נזקים ומילוי התחייבויות היזם, כמפורט בחוזה זה להלן.
- 2.14 "הפיתוח הצמוד" – פיתוח החצרות והשטחים הפתוחים בתוך תחומי המגרש/המתחם בו זכה היזם.
- 2.15 "הקבלן" – קבלן או קבלני ביצוע אשר יבצעו מטעם הרשות את עבודות הפיתוח הכללי.
- 2.16 "התוכנית" – תמל/1086_ (כמפורט בנספח ב' לחוזה זה).
- 2.17 "התנאים המיוחדים" – נספח ב' להסכם זה.

3.

עיקרי ההתקשרות:

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



4. עבודות הפיתוח שבאחריות הרשות:

- 4.1 הרשות תבצע באתר את כל עבודות הפיתוח הכללי הנדרשות לצורך קבלת היתר בניה, טופס 4 ותעודת גמר למבנה, לרבות כל העבודות המפורטות בנספח א' להסכם זה. באישור מוקדם של המשרד שיינתן בכתב, תהא הרשות רשאית לפעול לשינוי התוכנית ו/או לשינוי בתוכניות עבודות הפיתוח בתחום האתר ומחוצה לו.
- 4.2 במידת הצורך ועל פי שיקול דעתה המוחלט של הרשות, תהא הרשות רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למינייהם (לרבות קווי ביוב, מים חשמל ותקשורת וכד') לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך שתחליט עליו הרשות וכן לבצע עבודות חפירה, חציבה ומילוי וכן בניית קירות תומכים, בהתאם לאישור המשרד. היזם מצהיר כי הדבר הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי הרשות ו/או המשרד בעניין זה.
- 4.3 אם חלק מעבודות הפיתוח הכללי באתר כבר בוצעו קודם למועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח הכללי, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כל טענות כלפי הרשות או המשרד, מכל סוג, בקשר לעבודות אלה.
- 4.4 ליזם לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח הכללי, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות שבוצעו על ידי הרשות עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה.
- 4.5 היזם יאפשר לרשות או לכל בא כוח המורשה על-ידיה ולמתאם להיכנס למגרש או לכל מקום שבו נעשית על ידו עבודה כלשהי לביצוע חוזה זה.
- 4.6 פרטי עבודות הפיתוח הכללי, אופן ביצוען, סדרי העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו כאמור בחוזה זה.
- 4.7 הרשות תתחיל בביצוע עבודות הפיתוח במועד הנקוב בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב שם.
- 4.8 בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת הרשות לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו וזאת במועד הנקוב בתנאים המיוחדים.
- 4.9 הרשות מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח הכללי החיוני למסירת המגרש ליזם, ולקבלת טופס 4, יושלם עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים. הרשות מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח הנדרשות על מנת שלא לעכב את היזם בהוצאת היתר בניה.
- 4.10 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח הכללי ומסירת המגרש ליזם, מובהר כי הרשות לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם אם חלו עיכובים שמקורם בגורמים שאין לרשות שליטה עליהם כדוגמת כוח עליון ו/או הוראת דין.
- כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית הרשות לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור המשרד מראש. ליזם לא תהא כל טענה, תביעה כנגד המשרד ו/או הרשות במקרה כזה, ואולם העבודות החיוניות לצורך מסירת המגרש ליזם וקבלת טופס 4 וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על-ידי היזם, יושלמו ע"י הרשות ע"פ לוח הזמנים המופיע בתנאים המיוחדים.
- הרשות רשאית לבצע בעצמה חלק מהעבודות שבאחריות היזם לפי נספח א' לחוזה זה בתוך גבולות המגרש, על פי שיקול דעתה המוחלט, וזאת אף לאחר שהיזם ו/או משתכנים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשים ואכלוס



המבנים, וזאת אם הדבר מתחייב מסיבות טכנוניות ו/או הנדסיות, ובלבד שלא יגרום לעיכוב בקבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס הבניין/ים על-ידי היזם ו/או יפריע לשימוש הסביר במבנה ובלבד שהרשות לא תגבה מהיזם תשלום בגין עבודות אלו.

4.11 הרשות אחראית על עבודות הפיתוח במהלך ביצוען ועד השלמתן.

5. התחייבויות היזם:

- 5.1 היזם מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי הרשות ו/או המשרד בעניין זה.
- 5.2 היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה ואת הפיתוח הצמוד בתוך תחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת גבולות המגרש לידי בהתאם למפורט בהסכם זה, ולאחר קבלת היתר בניה כדין .
- 5.3 היזם לא יגיש בקשה להיתר בניה, אלא לאחר שבדק שהתכנון תואם את הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה; לאחר שהרשות בדקה את התאמת הבקשה לתשתיות באתר וחתמה על הבקשה; ולאחר שקיבל אישור לתכניות הבנייה מאת המשרד.
- 5.4 בכפוף לאמור לעיל, יהא היזם רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידי היתר בניה כחוק ולא לפני מועד קבלת המגרש.
- 5.5 תפיסת המגרש על ידי היזם ודרכי הגישה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה, לרבות גידור היקפי ייעשו רק לאחר תיאום עם הרשות ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה בכתב. מודגש כי היזם ידרש לגדר את המגרש בגדר איסכורית לבנה וחדשה בגובה של לפחות 2.0 מ' כתנאי לתחילת עבודות באתר. לכל מתחם יהיה שער כניסה אחד, שמיקומו יאושר על ידי הרשות, אלא אם היזם יקבל אישור מראש ובכתב מהרשות לביצוע יותר מכניסה אחת למתחם.
- 5.6 ככל שיאושר ליזם שינוי תכנון, לא יהיה בכך כדי להטיל על הרשות חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה שבהן התחייבה בחוזה זה, וכל עבודות פיתוח נוספות או חורגות, תהיינה נתונות לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות.
- 5.7 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש והבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות החוזה בגין הקרקע וחווה זה והכל על-פי דין.
- 5.8 היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכניות הבניה ו/או לבנייה בפועל במגרש, כלפי כל אדם וגוף, לרבות כלפי הרשות. להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי הרשות והמשרד לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר ועניין הנובע מפעולות הקשורות לבנייה של היזם במגרש.
- 5.9 היזם מתחייב לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות שביצעה או תבצע הרשות במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות הרשות ו/או המתאם, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות שביצעה הרשות ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות שיבוצעו ע"י הרשות ו/או על ידי משתכנים אחרים, במידה ויבוצעו.
- 5.10 הוראות המתאם והרשות לגבי כל דבר ועניין הנוגע לפעולות הבנייה של היזם, אשר יש להן השלכה על עבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של משתכנים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור. היזם מתחייב לפעול לפי הוראות המתאם בקשר לתיאום עבודות וכן לתאם עם הרשות ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.



- 5.11 המתאם וכל נציג מוסמך אחר מטעמם של הרשות והמשרד, יהיה רשאי להיכנס למגרש בכל עת ביצוע עבודות הבנייה של היזם במגרש, ועד למועד קבלת אישור אכלוס, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה על ידי היזם. אין בזכות זו בכדי להטיל אחריות כלשהי על הרשות בגין עבודות היזם במגרש או בכדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.
- 5.12 אם הדבר יידרש על פי מיקום המגרש או מיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של משתכנים אחרים אל מערכת הביוב המרכזית ואל מערכות התשתית האחרות. כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועל פי דרישת הרשות, יאפשר מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב על פי דרישת הרשות, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.
- 5.13 היזם, מתחייב לא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבניה של משתכנים אחרים במגרשים אחרים, וכן לא להניח חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין, ערימות עפר וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש. היזם מתחייב שלא לבצע פיצוצים באתר ובמגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים בכל קטע ציבורי בתחום האתר.
- 5.14 היזם מתחייב, אם יידרש לכך, לשפוך את עודפי העפר או את חלקם בשטחים שמחוץ לגבולות המתחם עפ"י תכנית סימון שתימסרנה ליזם על ידי הרשות ו/או המתאם, וזאת תוך כדי מילוי בשכבות ובהידוק מבוקר, כולל עבודות סימון וכל יתר העבודות הדרושות בעבודות מילוי בשטח, כל זאת על חשבון היזם.
- היזם מתחייב כי חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה כפי שיקבע על-ידי הרשות ו/או המתאם, יסולק אל אתרי שפיכה מאושרים לפי הנחיות משרד איכות הסביבה והרשות המקומית ובהתאם להוראות המתאם.
- 5.15 הרשות תהייה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם ו/או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח, לרבות כל החומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש.
- 5.16 הרשות תהא זכאית לסלק כל הפרעה שתיווצר על ידי היזם לפעולותיהם של משתכנים אחרים, כתוצאה מהנחת חומרים ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש.
- 5.17 לשם הסרת כל הפרעה שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תהא לרשות הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה – כאשר כל ההוצאות שייגרמו לרשות במהלך פעולותיה דלעיל, בתוספת 15% לכיסוי הוצאות, יהיו על חשבונו של היזם.
- 5.18 הרשות תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, רק לאחר שמסרה ליזם הודעה בעל פה או בכתב על כוונתה לפעול לסילוק ההפרעה ודרשה מהיזם לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה.
- 5.19 היזם מתחייב לבצע את כל עבודות הבנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שבוצעו על ידי הרשות ו/או מי מטעמה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו לעירייה במקרה של פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות הרשות בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה.
- 5.20 חשבונותיה של הרשות ישמשו כראייה סופית לנכונותם בכל הקשור להוצאותיה כאמור בסעיף 5 להסכם. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכותה של הרשות לפעול לחילוטה של ערבות הנזקים.



- 5.21 בכל מקרה בו ייגרם נזק או תגרם הפרעה על ידי היזם והרשות תבחר שלא לתקן או לסלק את הנזק או ההפרעה בעצמה, יהיה היזם מחויב לתקן את הנזק או לסלק את ההפרעה באופן מידי עם קבלת דרישת הרשות ובהתאם להנחיותיה, על אחריותו ועל חשבונו הבלעדיים וכן לפצות את הרשות על כל נזק ו/או הפסד שיגרמו לה.
- 5.22 מובהר ומוסכם כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי להטיל חובה כלשהי על הרשות לסלק הפרעות שייווצרו על ידי יזם כלשהו ליזם אחר, והיזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות ו/או המשרד במקרה של הפרעות כאמור.
- 5.23 להסרת ספק מובהר ומוסכם כי הפרעה שתיגרם על ידי היזם או מי מטעמו לביצוע עבודות הפיתוח של הרשות, תעכב את מילוי התחייבויות הרשות לפרק הזמן המתחייב מההפרעה וליזם לא תהיה כל טענה בעניין זה כלפי הרשות.
- 5.24 הרשות והמשרד לא יהוו צד לכל סכסוך בין היזמים באתר ולא יישאו באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו על ידי מי מהיזמים למשתכנים אחרים ולרכושם. לפיכך, ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי הרשות ו/או המשרד, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של משתכנים אחרים.
- 5.25 היה והרשות ו/או המשרד ו/או מי מטעמם יתבעו על ידי צד כלשהו לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש, מתחייב היזם לשפות את הרשות ו/או המשרד ו/או את מי מטעמם מיד עם דרישתם הראשונה בכתב בגין כל סכום שידרשו לשלם ו/או ששילמו בפועל עקב דרישת אותו צד ועל פי פסק דין, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות משפטיות.

6. עבודות גידור ותימוך

- 6.1 אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב על פי תכניות הבניה שאושרו, מתחייב היזם לבנות על חשבונו כפעולת בנייה ראשונית במגרש על פי הנחיית הרשות או המשרד, קירות תומכים בגבולות המגרש. האמור לעיל יחול גם במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו משתכנים אחרים.
- 6.2 יודגש כי באחריות היזם לבצע על חשבונו את כל קירות התמך בגבול המגרש לרבות קירות הגובלים בשטחים ציבוריים או שטחים פתוחים אלא אם תחליט הרשות לבצע בעצמה חלק מהקירות וזאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. מודגש כי כל הקירות התומכים יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו ויתואמו עם הרשות והמתכנים מטעם הרשות בגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים, שצ"פים וכבישים.
- 6.3 היזם מתחייב לבצע את קירות התמך הגובלים עם השטחים הציבוריים מיד עם התחלת עבודות הבניה במגרש.
- 6.4 כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתבצע כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, אך ורק בתחומי המגרש ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים וכן לא תבוצע חפירה בתחומים סמוכים לצורך ביצוע עבודות אלו.
- 6.5 לצורך ביצוע מרתפי חניה ומבנים תת קרקעיים, על היזם לבצע עבודות דיפון בתחום מגרשו בלבד.
- 6.6 היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או הרשות במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.



7. עבודות חשמל ותקשורת

- 7.1 היזם מצהיר, כי ידוע לו שעבודות החשמל באתר יבוצעו על ידי חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים כפי שיידרשו על ידה על פי תעריפיה ותחשיביה - וזאת במועד שייקבע על ידי חברת החשמל על פי המתחייב מהזמנת חיבור חשמל למגרש ולמבנים על ידי היזם.
- 7.2 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות התקשורת, טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) באתר יבוצעו על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ, יידרש היזם לשלם לחברות אלה את התשלומים כפי שיידרשו על ידן על פי תעריפיהן ותחשיביהן - ובמועד שייקבע על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ.
- 7.3 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין הרשות נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל והתקשורת במועדן, וכי אין הרשות נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

8. גבולות המגרש:

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

9. תנאים לאישור חוזה זה:

- 9.1 היזם יחזיר לרשות חוזה זה חתום וכן כל מסמך אחר הנדרש על ידי הרשות, על פי תנאי המכרז וזאת תוך 90 יום מהמועד הקובע. חוזה זה יחתם על ידי הרשות רק לאחר שהיזם שילם את מלוא הוצאות הפיתוח למשרד. לא יהיה תוקף לחוזה זה ככל שלא שולמו הוצאות הפיתוח למשרד.
- 9.2 ידוע ליזם כי עליו לקבל אישור בכתב מאת הרשות המופנה למשרד, כי נחתם חוזה תשתית בין הרשות לבין היזם וכי אין מניעה מצדה של הרשות כי יחתם הסכם פיתוח בין היזם ורשות מקרקעי ישראל בגין הקרקע. נוסח האישור מצורף כנספח ד'.



- 10. תנאי מתלה :**
- התנאים לחתימת הרשות המקומית על חוזה זה וכניסתו לתוקף הנם המצאת **פל** המסמכים המפורטים להלן במצטבר לרשות המקומית על ידי היזם בתוך ולא יאוחר מ 90 יום מ"המועד הקובע" כדלקמן :
- 10.1 המצאת ערבות לרשות המקומית בהתאם לדרישות הסכם זה ולנוסח המצורף להסכם זה
 - 10.2 חוזה זה חתום בחתימת מקור על ידי היזם
 - 10.3 מתחם 73014 – חוזה בניה חתום בחתימת מקור על ידי היזם
 - 10.4 אישורים מהמשרד לפיהם שולמו מלוא הוצאות הפיתוח
 - 10.5 כל מסמך אחר הנדרש על ידי הרשות המקומית.
- 11. היזם, המשרד ורשות מקרקעי ישראל:**
- 11.1 הפר היזם תנאי חוזה זה רשות מקרקעי ישראל רשאית לבטל את זכייתו של היזם במכרז על פי הוראות המכרז ועל פי הדין.
 - 11.2 חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, חוזה בגין הקרקע בין רשות מקרקעי ישראל ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו תודיע רשות מקרקעי ישראל לרשות כי אין עוד לזים זכויות במגרש.
 - 11.3 היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל בכל מקרה בו יפעלו לביטול החוזה בגין הקרקע עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם.
- 12. ערבות נזקים :**
- 12.1 כבטחון למילוי ולביצוע התחייבויות היזם על-פי הסכם זה, ימסור היזם לרשות, עם חתימת היזם על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תשלום בגין נזקים צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש 7/2022 בסכום השווה ל 5% (חמישה אחוז) מסכום הוצאות הפיתוח הכללי. ערבות הנזקים תהא בנוסח המפורט בנספח ה. מוסכם כי אין בערבות הנזקים, ולא במימושה, כדי לשחרר את היזם מאחריותו בהתאם להוראות חוזה זה .
 - 12.2 ערבות הנזקים תשוחרר לאחר שהסתיימו כל העבודות לשביעות רצון הרשות ולאחר שהיזם יגיש בקשה בכתב לרשות לשיחרור הערבות והרשות אישרה בכתב לשחרר את הערבות .
 - 12.3 הרשות תהא רשאית לחלט את ערבות הנזקים, כולה או חלקה, בכל מקרה בו היזם גרם לנזקים, בין במעשה בין במחדל, בין במישרין בין בעקיפין, לתשתיות הציבוריות ו/או לעבודות הנעשות ע"י הרשות ו/או יצר מכשול או הפרעה שעיקבו את עבודות הרשות ו/או פעל בניגוד להוראות המתאם ו/או הרשות בהתאם לחוזה זה.
 - 12.4 היה והנזקים שגרם היזם עולים על סכום ערבות הנזקים, תהיה רשאית הרשות לנקוט בכל אמצעי העומד לרשותה לפי כל דין לצורך כיסוי מלוא העלויות וההוצאות שיהיו לה בפועל בגין הנזק שגרם היזם, בקיזוז כספים שהתקבלו ממימוש הערבות הבנקאית.
 - 12.5 כל ההוצאות הקשורות במתן הערבות ו/או הארכתה יהיו על חשבון היזם.

**13. רישום המגרש**

- 13.1 הרשות ו/או המשרד יבצעו את כל הפעולות הדרושות לצרכי החלוקה ו/או האיחוד והחלוקה של המקרקעין באתר, לרבות הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), וזאת באופן שיאפשר למשרד ו/או לרשות מקרקעי ישראל ו/או לעירייה לרשום את הפרצלציה. היזם לא יידרש לתשלום נפרד בגין פעולותיהם של הרשות ו/או המשרד כמפורט לעיל.
- 13.2 פעולות הרישום של המקרקעין על שם הרוכשים יחולו על היזם ויבוצעו על חשבונו.

14. שונות

- 14.1 הרשות תהא זכאית להסב ולהמחות את זכויותיה וחובותיה של הרשות על פי חוזה זה, כולן, או כל חלק מהן, לגורם אחר שיקבל על עצמו את התחייבויות הרשות כלפי היזם – הכל בכפוף לאישור והסכמה מוקדמים של המשרד.
- 14.2 חוזה זה והוא בלבד מגבש את כל ההסכמות בין הצדדים, ולא יהיה עוד תוקף לכל מסמך ו/או מצג ו/או פרוספקט ו/או התחייבות ו/או תכנית, שנחתמו ו/או הוצגו ו/או הוחלפו בין הצדדים קודם לחתימתו, באם כך נעשה.
- 14.3 לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.
- 14.4 לא יהיה בכל ארכה, שיהוי, הנחה, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מצידה של הרשות במקרה מסוים, כדי לגרום מזכויותיה של הרשות המוקנות לה על פי חוזה זה ועל פי דין, או כדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.
- 14.5 כתובות הצדדים הינן כנזכר במבוא לחוזה. הצדדים יודיעו איש לרעהו ללא דיחוי על כל שינוי בכתובותיהם הנ"ל. כל הודעה שתשלח בדואר רשום למי מהכתובות הנקובות במבוא, תיחשב כהודעה שנתקבלה על ידי הנמען בתוך 3 ימי עסקים מהישלח בדואר רשום.

ולראיה באו על החתום,

 היזם

 הרשות
אישור חתימת היזם

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

מר/גב' _____ ת"ז _____

מר/גב' _____ ת"ז _____

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

 שם עורכת/הדין

 חתימה + חותמת עורכת/הדין

 תאריך



רשימת נספחים :

- נספח א' – נספח תשתית ותנאים מיוחדים.
- נספח ב' – תנאים מיוחדים.
- נספח ג' – נוסח הודעה על מועד קבלת מגרש מסומן ואישור קבלת מגרש מסומן.
- נספח ד' – אישור רשות מופנה למשרד בדבר חתימת הסכם תשתית.
- נספח ה' – נוסח ערבות נזקים



נספח א' - תשתית ותנאים מיוחדים

עבודות פיתוח שיבוצעו באחריות הרשות באתר ותנאים מיוחדים

1. תנאים מיוחדים

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

2. פירוט העבודות המבוצעות על-ידי הרשות:

- להלן פירוט העבודות אשר הרשות ביצעה ו/או תבצע באתר, והכול בכפוף למילוי מלוא ההתחייבויות של היזם על-פי החוזה:
- 2.1. כבישים ומדרכות:
 - 2.1.1. ביצוע כבישים מאספלט.
 - 2.1.2. ביצוע מדרכות מאבנים משתלבות.
 - 2.1.3. הרשות תבצע על-פי הצורך ובכפוף להנחיות התכנון של המשרד, קירות תמך או מסלעות לתמיכת דרכים ומעברים ציבוריים המבוצעים על-ידי הרשות בלבד.
 - 2.2. ניקוז/תיעול מי גשם:
 - 2.2.1. על פני הכבישים, ובכפוף לצרכי התכנון גם בצנרת תת-קרקעית.
 - 2.2.2. לרשות שמורה הזכות להעביר קו ניקוז ציבורי בתוך מתחם היזם.



2.3. מיס וביוב:

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

2.4. תשתית תקשורת:

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

2.5. רשת חשמל:

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

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

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

2.6. תאורת כבישים:

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

2.7. פיתוח נוף וגינון ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים:

בהתאם לתוכניות מאושרות ועל-פי הסטנדרטים המקובלים במשרד.

2.8. עבודות עפר וקירות תמך במגרשים

הרשות תבצע לפי הצורך עבודות עפר, קירות תומכים או מסלעות או קירות גדר, לכבישים ולשטחים ציבוריים בלבד. יתכן ועבודות העפר בתחומים הציבוריים, כבישים ושצפ"ים, וכן קירות תומכים יחדרו לתוך המגרשים בהתאם לשיקול דעת הרשות.

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

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

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

2.9. תשתית על/ראש שטח:

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

3. עבודות אשר תבוצענה מטעם היזם ועל חשבונו:

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

3.1. חיבור מיס והתקנת מונה מיס:

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



3.2. ביוב:

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

3.3. ניקוז:

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

3.4. חשמל:

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

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

3.5. חיבור מערכות למבנה:

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

3.6. חיבור טלפון וטלוויזיה בכבלים לבתים:

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

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

3.7. חניה:

על-פי התוכנית והיתר הבניה.

3.8. פיתוח המתחם:

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

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

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



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

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

3.8.4. יעוץ קרקע וביסוס:

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

3.8.5. פינוי פסולת ועודפי עפר:

היזם יפנה פסולת ועודפי עפר לאתר שפך מאושר ע"י הרשות המקומית. כמו-כן, ישלם היזם במידה ויידרש ע"י הרשות המקומית את אגרות הפינוי. היזם לא יורשה לצבור אשפה בכל שטח האתר ומתחייב כי מערבלי בטון לא ישטפו בשטח האתר. היזם מתחייב לשמור על שלמות המערכות ועבודות הפיתוח הנמצאות בקרבת המתחם שלו לרבות שוחות ביוב, מים, חשמל, תקשורת ואחרות, ארונות טלפון, טלוויזיה וחשמל, אבני שפה או כל מבנה או תשתית אשר בוצע באתר בין אם על-ידי הרשות או בין אם על-ידי אחרים. על היזם לבנות קירות הגובלים במתחם שלו, מיד עם קבלת היתר בניה, בטרם החל בביצוע עבודות עפר.

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

היזם

הרשות



נספח ב' – תנאים מיוחדים

האתר:	קרית משה	מס' פרויקט	מגרש/מתחם
התכנית	תמל/1086		שטח מגרש
			שטח מתחם

פירוט גוש וחלקות

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

התחייבות למועדי ביצוע

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

היזם

הרשות



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

תאריך: _____

לכבוד

_____ (היזם)

_____ (כתובת היזם)

א.ג.נ.,

הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות

אתר: _____

1. הננו להודיעכם כי ביום _____ יערך באתר סימון גבולות במגרשכם בפועל על ידי מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות. הנכם מתבקשים להגיע ביום _____ בשעה _____, אל מקום המפגש לחוזה בגין הקרקע שיחתם ביניכם לבין רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.
2. שאלות הקשורות בעניין יש לפנות למפקח או נציגו מר/גב' _____ בטל': _____

בכבוד רב,

(הרשות)

העתקים: _____ מפקח - _____



לכבוד

עיריית _____

ומשרד הבינוי והשיכון

א.נ.,

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

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

אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן: (הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

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

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

חתימת היזם

חתימה ותאריך

ת.ז.

שם מלא

הצהרת המודד

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

חתימה ותאריך

מס' רישיון

שם המודד



נספח ד – אישור רשות בדבר חתימת הסכם תשתית

תאריך: _____

לכבוד

מנהל אגף בכיר שיווק

משרד הבינוי והשיכון

ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: _____ תב"ע

מס' פרויקט _____

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. היזם : _____
שם מלא : _____
ת.ז. / ח.פ. : _____
כתובת : _____
2. אשר זכה במכרז הקרקע במתחם מס' _____ שבפרויקט הנ"ל.
3. חתם הסכם תשתית עם הרשות במועד וקיבל מאתנו חוזה חתום.

בכבוד רב,

_____ חתימת מורשי חתימה מטעם הרשות

העתק : חשב המשרד



נספח ה'

שם הבנק _____
מס' טלפון: _____

לכבוד
רשות מקומית / החברה לפיתוח רחובות בע"מ

א.ג.ג,

הנדון: ערבות בנקאית אוטונומית מס' _____ - נזקים
בקשר למכרז מס' _____ (להלן "המכרז")
ולחוזה מס' _____ (להלן "החוזה")

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____
(במילים: _____)

שיוצמד למדד המחירים לצרכן של החודש המשמש בסיס למחיר החוזה.

אשר תדרשו מאת: _____ (להלן: "החייב")

בקשר עם חוזה מספר _____

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו
במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת
הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק
הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך _____ ועד בכלל.

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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

שם הבנק _____

כתובת סניף הבנק _____

מס' הבנק ומס' הסניף _____

תאריך _____

שם מלא _____

חתימה וחותמת _____

נספח ז'

**תקנון התכנית תשריט
המקבצים ותשריטי
המתחמים**

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1086

התחדשות עירונית קרית משה, רחובות



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות, רחובות

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

קריית משה נמצאת בדרום מערב רחובות, בין כביש 411 ממערב, דרך הים מצפון ובין דרך ששת הימים ממזרח. בשכונה בנייה רוויה משנות ה-60 וה-70 במבנים משותפים ואשכולות של בנייה צמודת קרקע. בצפון השכונה נמצא איזור תעשייה ומלאכה מסורתי "רכטמן".

התכנית מטפלת בכל השכונה ובפרט בבנייה הרוויה הישנה, לה היא מגדירה מתווה מפורט להתחדשות עירונית תוך התייחסות למערך התחבורתי, שטחים פתוחים, מוסדות ציבור, איכות הסביבה ואקוסטיקה, ניקוז ותשתיות מים וביוב.

העיקרון התכנוני המנחה את התכנית הוא יצירת צירים ראשיים בשכונה, חיבורם למוקדי העיר תוך ריכוז הבנייה הגבוהה למגורים ומסחר סביבם ליצירת עירוניות, חיי רחוב וקהילה: רח' טוכמן החוצה את השכונה ומקשר בין תחנת הרכבת העתידית וכביש 411 וברחוב גבריאלוב המקשר בין דרך הים למרכז העיר. בקרקע הפנויה מזרחית לדרך 411 ובקרבה לבנייה צמודת הקרקע הקיימת מוצעת בנייה צמודת קרקע, מרקמית וגבוהה עם שימושים מעורבים.

התכנית מגדירה 8 מתחמי פינוי בינוי מפורטים, כאשר 6 מתוך 8 המתחמים מחולקים לתתי מתחמים. במתחמי הפינוי בינוי מוצע תכנון מפורט לשיקום והתחדשות, בהתאם לחזון התכנית, מדיניות העירייה ושימויות כלכלית ואדריכלית.

התכנית מפרטת הוראות עבור כל מתחם בהתאם למאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים תמהיל השימושים והזכויות המתאפשרות בתחומו, הנחיות בינוי ופיתוח, הנחיות סביבתיות, הקצאות לצרכי ציבור, מרחב ציבורי פתוח וכן הוראות נוספות הנוגעות לנושאים השונים בתכנית לרבות נושאי איכות סביבה, תשתיות, קניין ועוד.

במסגרת העבודה ישנה התייחסות פרטנית לאזור התעשייה הקיים, הממשק עם שכונת המגורים ושימושים מגוונים לפי הנחיות תכנית המתאר. התכנית כוללת בתחומה תשתיות משלימות התומכות בפיתוח המוצע למגורים ותעסוקה: תחנת רכבת חדשה מצפון לדרך הים (ברמה מתארית), שדרוג מחלף 411/410, קביעת שטח להקמת תחמי"ש, ובריכת מים ותחנת שאיבה חדשה במזרח העיר רחובות.

נתונים כמותיים מרכזיים:

- בקרית משה כ- 6,309 תושבים (למ"ס 2015).

- בקרית משה כ- 2,048 יחידות דיור מאושרות.

- סה"כ קיבולת יח"ד בתכנית: 9,854 יח"ד + 300 יח"ד למעונות סטודנטים + 350 יחידות לדיור מוגן.



תכנון זמין
מונה ודפוסה 141



תכנון זמין
מונה ודפוסה 141



תכנון זמין
מונה ודפוסה 141

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

התחדשות עירונית קרית משה, רחובות

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

תמל/ 1086

מספר התכנית

1,551.208 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

ארצית

לפי סעיף בחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק
מתחום התכנית

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

1.5 מקום התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 141**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי שורקות, רחובות

179958 קואורדינאטה X

643660 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת קרית משה, רחובות.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גן רוה - חלק מתחום הרשות: גאליה

רחובות - חלק מתחום הרשות: רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 141תכנון זמין
מונה הדפסה 141

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2643	מוסדר	חלק		24
2651	מוסדר	חלק		97
2652	מוסדר	חלק		99
3651	מוסדר	חלק	28, 30-31, 40, 42, 70, 73-74, 87, 92, 96-104	45, 90, 105-106
3653	מוסדר	חלק	26, 28, 47-149, 152-158, 160-164, 166-184, 186, 188-202	18-19
3654	מוסדר	חלק		13-14, 18, 30
3656	מוסדר	חלק	391	82, 349
3665	מוסדר	חלק	65, 69	42-43, 56, 66
3679	מוסדר	חלק	53-67	147
3680	מוסדר	חלק	8-9, 13-21, 23-24, 31, 63-67, 69, 71, 75, 84, 86, 88, 91, 95, 98, 102, 114, 119, 121	73, 105, 107, 116, 123
3692	מוסדר	חלק		6
3781	מוסדר	חלק	49	46, 48
4545	מוסדר	חלק	2-91	
5479	מוסדר	חלק	11-189	
5714	מוסדר	חלק	187	186

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3652	מוסדר	כל הגוש	36-46, 48-51, 53-54, 56-59, 63, 67-69, 71-73, 77-105, 108-112, 116, 118-120, 127-129, 138, 140, 142, 144-145	
3678	מוסדר	כל הגוש	2, 14-15, 53, 55, 66, 78-79, 81, 83	



הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות



לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

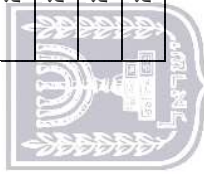
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	עורך הריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן								הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-4		עדן בר					תשריט מצב מוצע
לא	חלופה א' נספח בינוי גליון 1, מחייב לעניין מספר קומות מירבי.	10: 30 28/11/2019	עדן בר	11/04/2019	1	1:1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	חלופה א' נספח בינוי גליון 2, מחייב לעניין מספר קומות מירבי.	10: 31 28/11/2019	עדן בר	11/04/2019	1	1:1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	חלופה ב' נספח בינוי גליון 1, מחייב לעניין מספר קומות מירבי.	10: 32 28/11/2019	עדן בר	11/04/2019	1	1:1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	חלופה ב' נספח בינוי גליון 2, מחייב לעניין מספר קומות מירבי.	10: 33 28/11/2019	עדן בר	11/04/2019	1	1:1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	בינוי - חתכים קני"מ 1:500	17: 44 29/04/2018	עדן בר	26/04/2018	1	1:500	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר - גליון 1	10: 34 28/11/2019	לאוניד צירניאק	04/02/2019	1	1:2000	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מאושר - גליון 2	10: 34 28/11/2019	לאוניד צירניאק	04/02/2019	1	1:2000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה מחייב לעניין התנוחה העקרונית האנכית	09: 18 24/11/2019	יוסי שטרק	11/04/2019	1	1:2000	מחייב חלקית	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	14: 27 08/07/2019	יוסי שטרק	11/04/2019		1:2000	מנחה	תנועה
לא	תנועה-חתכי רחוב	14: 28 08/07/2019	יוסי שטרק	22/02/2018	1	1:100	מנחה	חתכים
לא	בדיקת השפעות תחבורתיות	09: 52 21/05/2018	יוסי שטרק	20/02/2018	70		מנחה	תנועה
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	14: 11 19/11/2019	אסתר ליינסון	04/02/2019	22		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט נספח נופי קני"מ 1: 2000	11: 30 10/12/2019	עמרי אזמונב	10/12/2019	1	1: 2000	מנחה	סביבה ונוף
לא	חתיכים	14: 25 17/11/2019	עמרי אזמונב	13/02/2019		1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	חתיכים אזור התחמ"ש	10: 17 13/02/2019	עמרי אזמונב	13/02/2019		1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - דברי הסבר	18: 40 29/04/2018	עמרי אזמונב	24/04/2018	4		מנחה	סביבה ונוף
לא	פרוגרמה לשטחים פתוחים	18: 34 11/07/2019	עמרי אזמונב	11/07/2019	2		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עבודות עפר - ברמת הערבה בלבד	14: 24 17/11/2019	עמרי אזמונב	11/04/2019	1	1: 2000	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	נספח ניקוז - שלב ביניים - חלופה 1	16: 37 20/11/2019	משה ציבורצקי	04/02/2019	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז- שלב קבע - חלופה 1	16: 39 20/11/2019	משה ציבורצקי	06/05/2018	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז- שלב קבע - חלופה 2	16: 39 20/11/2019	משה ציבורצקי	16/01/2018	1	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח מילולי - ניהול נגר על/ניקוז	17: 43 08/07/2019	משה ציבורצקי	04/02/2019	64	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	תכנית ביוב	11: 03 10/12/2019	יעקב תומא	10/12/2019	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	תכנית מים	11: 30 13/11/2019	יעקב תומא	11/04/2019	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב כולל פרשה טכנית לבריכת מים	14: 00 10/05/2018	יעקב תומא	10/05/2018	20		מנחה	ביוב
לא	חוו"ד סביבתית- חלק 1	15: 45 04/07/2019	יוסף סוקר	07/02/2019	50		מנחה	דו"ח סביבה
לא	חוו"ד סביבתית- חלק 2	15: 47 04/07/2019	יוסף סוקר	07/02/2019	33		מנחה	דו"ח סביבה
לא	חוו"ד סביבתית- חלק 3	15: 48 04/07/2019	יוסף סוקר	07/02/2019	94		מנחה	דו"ח סביבה
לא	דו"ח סביבה, כרך נספחים מס' 4	17: 27 07/07/2019	יוסף סוקר	31/01/2019	14		מנחה	דו"ח סביבה

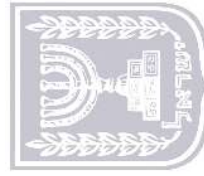
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	דו"ח סביבה, כרך נספחים מס' 1 הכולל הנחיות להכנת מסמך סביבתי, אישור איגוד ערים לאיכ"ס יהודה, דו"ח בה"ת לתכנית, נספח אקוסטי בנושא רעש מטוסים, התייחסות המשרד להג"ס לנספח רעש מטוסים	11: 50 07/02/2019	יוסף סוקר	07/02/2019	95		מנחה	דו"ח סביבה
לא	דו"ח סביבה, כרך נספחים מס' 2 הכולל בחינת פוטנציאל הגברת רוחות הקרקע	11: 48 07/02/2019	יוסף סוקר	07/02/2019	53		מנחה	דו"ח סביבה
לא	דו"ח סביבה, כרך נספחים מס' 3 הכולל בחינת פוטנציאל הצללה, סקר היסטורי לזיהום קרקע	11: 47 07/02/2019	יוסף סוקר	07/02/2019	102		מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח חשמל - מלל	17: 35 16/01/2018	מנשה זולר	16/01/2018	5		מנחה	חשמל
לא	תכנית חשמל - תשריט	11: 49 17/11/2019	מנשה זולר	11/04/2019	1	1:2000	מנחה	חשמל
לא	טבלאות איזון לתתי מתחמים לפינוי-בינוי 1-8	16: 14 11/04/2019	אלי כהן	11/04/2019	70		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה - אזור מפעל הבטון	16: 38 27/11/2019	אלי כהן	11/04/2019	14		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה - אזור צמודי קרקע על סוכמן	09: 48 10/12/2019	אלי כהן	10/12/2019	21		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות איזון והקצאה - מתחם קופת חולים	17: 29 08/07/2019	אלי כהן	15/07/2019	15		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר עצים - טבלת סקר עצים מלאה	09: 49 21/11/2019	דורון לג	02/05/2018	299		מנחה	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר עצים - גליון 1	11:42 10/12/2019	דורון לנג	10/12/2019	1	1:1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - גליון 2	11:43 10/12/2019	דורון לנג	10/12/2019	1	1:1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - גליון 3	11:43 10/12/2019	דורון לנג	10/12/2019	1	1:1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תקציר תחשיב כלכלי	10:43 06/02/2019	אלני כהן	04/02/2019	6		מנחה	חוות דעת כלכלית



תכנון זמין
מזכירות תכנון
141

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



תכנון זמין
מזכירות תכנון
141

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, מקומית וועדה		ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	רחובות	ביל"ו 2	08-9392222			ofram@rehovot.muni.il
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס 12	074-7681415				eynatg@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, מקומית רשות		ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו 2	08-9392222			ofram@rehovot.muni.il
הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס 12	074-7681415			eynatg@moch.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל לקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632222		

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	תיאור	סוג
ofram@rehovot.mu ni.il		08-9392222	2	בילי"ן	רחובות	ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות				בבעלות רשות מקומית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
brlv@brlv.co.il	03-6290514	03-6200730		(1)	תל אביב-יפו	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים	34716	עזן בר	עורך ראשי	אדריכל
omri@tsv-nof.co.il		03-6200730		(2)	חולון	עמרי אזמונב אדריכלות נוף	00111617	עמרי אזמונב	יועץ נופי	אדריכל נוף
Barak159@zahav.net.il		08-6287136		(3)	באר שבע	ברק הנדסת חשמל	109115	מנשה זולר	יועץ תשתיות	מהנדס
avih@datama.p.com		03-7541000	23	בר כוכבא	בני ברק	דטהמפ - מלפוי מדידות והנדסה	1081	אבי חלילה	מודד	מהנדס
eli@kfb.co.il		03-7553111	2	דרד בן גוריון דוד	רמת גן	מימד 21 בע"מ	400	אלי כהן	שמאי	שמאי מקרקעין
levinsone@gmail.com		04-6650051		(4)	באר שבע			אסתר לוינסון	יועץ	
				(5)	גבעת חיים אהוד			דורון לגג	סוקר עצים	אגרונום
office@topco.ns.co.il		02-5002255		(6)	ירושלים	תו"פ יועצים והנדסה בע"מ		יוסף סוקר	יועץ סביבתי	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@modu s.org.il		04-8122080			סירת כרמל	מודוס הנחיית תהליכים שיתופיים		איתן סרבר	יועץ	
southeng@g mail.com	03-6743952	03-5746751		(8)	רמת גן	קבוצת מ.מ. דרום תכנון וניחול מערכות מים והנדסה אזרח	67192	משה ציבורצקי	יועץ תשתיות	מהנדס
ns_mega@be zqint.net		08-6286074	4	יהודה הנחותום	באר שבע	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	11111	ליאוניד צירניאק	מודד	
yarivciv@net vision.net.il		03-5715713		(9)	גבעתיים		29748	יעקב רוטנברג	יועץ תשתיות	מהנדס
ravit@citylin k.co.il		04-9532228		(10)	קרית טבעון	סיטיליניק השקעות 1994 בע"מ		רזית ריכטר	יועץ	
yossi@levysh tark.co.il		04-8553652		(11)	חיפה	לוי שטרק מהנדסים יועצים	23855	יוסי שטרק	יועץ תחבורה	מהנדס
tomay@netvi sion.net.il		08-5498565		(12)	באר שבע	הנגב תכנון מערכות מים ביוב ומתקני תברואה	017170	יעקב תומא	יועץ תשתיות	מהנדס

(1) כתובת: דרויאנוב 5 תל אביב.

(2) כתובת: יגאל ידן 11 חולון.

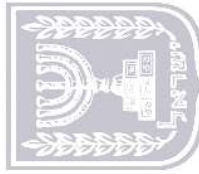
(3) כתובת: ת.ד. 6053 באר שבע.

(4) כתובת: ברק 17 באר שבע 8423309.

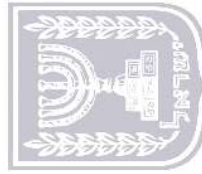
(5) כתובת: קיבוץ גבעת חיים אחוד 38935.

(6) כתובת: רח' יפו 210 ירושלים.

- (1) כתובת: דרויאנוב 5 תל אביב.
- (7) כתובת: אתגר 2 טירת כרמל.
- (8) כתובת: רח' אהליאב 6 רמת גן מיקוד: 5252259.
- (9) כתובת: תפוצות ישראל 3 גבעתיים מיקוד 5358320.
- (10) כתובת: הרימונים 2 קרית טבעון.
- (11) כתובת: רח' יפו 145 אי חיפה.
- (12) כתובת: רח' יעקב אבינו 6/2 באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

1.9 הגדרות בתכנית

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



מזכ"ל
מונה הדפסה 141

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד (ניתן לקבוע גודל אחיד של דירה כל עוד עומדים בטווח המותר)

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

התחדשות עירונית במתווה פינני-בינוי בשכונת קריית משה ברחובות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



מזכ"ל
מונה הדפסה 141

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים א', אזור מגורים ב', אזור מגורים ג', מגורים מיוחד, מגורים ומסחר, אזור מסחרי, מגרש מיוחד להוסטל, שטח לבנייני ציבורי, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, תעשייה, חניון, מתקנים הנדסיים, מסחר תעסוקה ותחבורה, דרכים וקרקע חקלאית - לאזור מגורים א', מגורים ד', מגורים מיוחד, מסחר, תעשייה, מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, דרך מוצעת, דרך מאושרת, דרך ואו טיפול נופי, שביל, חניון, מפגש דרך-מסילה, מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ומבנים ומבנים פתוחים ומוסדות ציבור.

2. קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד קרקע.

3. קביעת זכויות והוראות בנייה לכל יעוד קרקע.

4. הגדלת מסי יחיד מ- 2,048 ל-9,854 יחיד + 350 יחידות לדיור מוגן ו-300 יחידות למעונות סטודנטים.

5. סימון מבנים להריסה.

6. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

7. שינוי קווי בנין.

8. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

9. קביעת שטח להקמת תחנת משנה ומסדרון תשתיות עילי לקווים במתח עליון.



מזכ"ל
מונה הדפסה 141

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	500 - 509, 520
מגורים ד'	101 - 113, 201A, 202, 114A, 115 - 150, 153, 154, 156 - 200
דזור מיוחד	2001
מסחר	1200
תעשיה	1602 - 1644
מתקנים הנדסיים	1951, 3500
מבנים ומוסדות ציבור	250, 601 - 606, 608 - 620
שטח ציבורי פתוח	801 - 807, 809, 811 - 813, 845, 848, 852 - 854, 856, 858, 860, 863 - 869
שטח פרטי פתוח	114B, 201B
תחבורה	1901, 1902
דרך מאושרת	401 - 402, 428 - 432, 430 - 436
דרך מוצעת	301 - 318, 320 - 329, 331, 333 - 347, 349, 350, 354 - 359, 361 - 363
דרך משולבת	480 - 482, 1201
דרך ו/או טיפול נופי	351 - 353, 360
שביל	1202 - 1208
חניון	1903, 1904
מסילה מאושרת	451 - 453
מפגש דרך-מסילה	454 - 456
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1401 - 1423
מגבלות בניה ופיתוח	1700
מגורים מסחר ותעסוקה	1101 - 1108
מסחר ותעסוקה	1550 - 1559, 1561 - 1565
מסחר תעסוקה ותחבורה	701
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	607, 650

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	403, 422, 423, 433
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	349, 362, 363
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1407, 1409, 1410
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	609, 612
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	520
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	122, 123, 136, 137, 178, 180 - 185
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	822, 823, 825, 827, 831, 832, 848, 868, 869
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	650

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תחבורה	1901
בלוק אנדרטה	שטח ציבורי פתוח	865
בלוק אתר קידוח	דרך מאושרת	401
בלוק אתר קידוח	דרך מוצעת	333
בלוק אתר קידוח	מבנים ומוסדות ציבור	619
בלוק אתר קידוח	מסחר ותעסוקה	1565
בלוק ביטול	דרך ו/או טיפול נופי	352, 351
בלוק ביטול	דרך מאושרת	401
בלוק ביטול	דרך מוצעת	362, 344
בלוק ביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1407
בלוק ביטול	מבנים ומוסדות ציבור	612
בלוק ביטול	מגבלות בניה ופיתוח	1700
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	832, 807
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	דרך מאושרת	435
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	199 - 193, 177, 153, 150, 110, 105
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	שטח פרטי פתוח	114B
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	שטח ציבורי פתוח	837, 834
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	תחבורה	1902, 1901
בלוק מסוף מתע"י	מסחר תעסוקה ותחבורה	701
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	844 - 842
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	3500
בלוק תחנת תדלוק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1423
בלוק תחנת תדלוק	מסחר ותעסוקה	1552
בלוק תחנת תדלוק	תעשייה	1634, 1628
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך ו/או טיפול נופי	360, 352, 351
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	401
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	344, 329
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגבלות בניה ופיתוח	1700
גבול מסדרון תשתיות עילי	מתקנים הנדסיים	3500
גבול מסדרון תשתיות עילי	תחבורה	1902
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	401
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	345
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	832, 807
גבול מתחם	דרך מאושרת	435, 434, 428, 414, 411, 409, 408
גבול מתחם	דרך מוצעת	323, 314, 312, 311, 307 - 305, 303
		355, 354, 350, 340 - 333, 326, 324
		359, 358
גבול מתחם	דרך משולבת	482 - 480
גבול מתחם	חניון	1904, 1903
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1402
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	618, 604
גבול מתחם	מגורים ד'	114A, 115 - 132, 193 - 113, 101
		199
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	1108, 1107



תכנון זמין
מונה ודפוס 141



תכנון זמין
מונה ודפוס 141



תכנון זמין
מונה ודפוס 141

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	1554, 1556 - 1559, 1561, 1562, 1565
גבול מתחם	שביל	1202
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	114B
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	802 - 805, 813 - 815, 818, 824, 833 - 838, 853, 858, 863, 867
דרך / מסילה לביטול	דזור מיוחד	2001
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	411, 416, 420, 436
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	315, 317, 361
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1412
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	602, 606
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	112, 141, 142, 188, 189
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	816, 829, 856
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	415, 419
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	356
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	1552
הנחיות מיוחדות	תעשייה	1612, 1628, 1633, 1634, 1636
זיקת הנאה	דזור מיוחד	2001
זיקת הנאה	דרך מאושרת	407, 411, 414, 416, 428
זיקת הנאה	דרך מוצעת	301, 305, 307, 308, 311 - 313, 315, 326, 337, 338, 340 - 342, 362
זיקת הנאה	דרך משולבת	480 - 482
זיקת הנאה	חניון	1904
זיקת הנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1402, 1422
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	601 - 604, 606, 608, 614
זיקת הנאה	מגורים ד'	101, 102, 104 - 108, 112, 113, 114, 137 - 139, 150, 154, 156, 176, 178, 180, 192 - 199, 202
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	1101 - 1108
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	1554, 1556 - 1559, 1561, 1562, 1565
זיקת הנאה	שביל	1202
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	114B
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	802, 809, 814, 815, 819, 823, 837, 863, 865
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	407, 408
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	313, 337
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	481
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	603
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	105, 108 - 111, 113, 119, 193, 195, 196, 198, 199
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	817
חזית מסחרית	דזור מיוחד	2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מוצעת	340
חזית מסחרית	דרך משולבת	482 - 480
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	604 - 601
חזית מסחרית	מגורים ד'	114, 113, 112, 108 - 104, 102, 101 A, 119, 120, 132 - 137, 141 - 150, 154, 156, 176, 178, 180, 186 - 188, 192 - 199, 202
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1108, 1107
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	1563
מבנה להריסה	דזור מיוחד	2001
מבנה להריסה	דרך מאושרת	420, 417, 411, 404
מבנה להריסה	דרך מוצעת	326, 315 - 313, 309, 308, 305, 301, 361, 359 - 357, 343
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1418, 1414
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	620, 605 - 603
מבנה להריסה	מגורים ד'	202, 156, 154, 144, 143, 140, 138
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1106, 1104 - 1101
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	1565, 1562, 1559, 1556, 1554
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	827, 826, 809, 807
מבנה להריסה 2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1405
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	833
ציר	דרך מאושרת	401
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	401
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	362
קו חשמל מתח גבוה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1407
קו חשמל מתח גבוה	מבנים ומוסדות ציבור	612
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	868, 832, 807
קו חשמל מתח עליון	דרך ו/או טיפול נופי	352, 351
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	401
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	344, 329
קו חשמל מתח עליון	מגבלות בניה ופיתוח	1700
קו חשמל מתח עליון	מתקנים הנדסיים	3500
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	807
קו חשמל מתח עליון	תחבורה	1902
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	435, 434, 428, 414, 411, 409, 408
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	324, 323, 312, 311, 307 - 305, 303, 358, 355, 354, 350, 340 - 333, 326 359
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	482 - 480
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	1904, 1903
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	618, 604
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	114A, 115 - 132, 193 - , 113 - 101 199

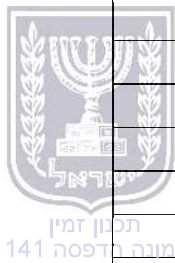
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	1108 ,1107
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	114B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	813 ,805 - 818 ,815 ,824 ,833 - 867 ,863 ,858 ,853 ,838
תחום השפעה	דיור מיוחד	2001
תחום השפעה	דרך ו/או טיפול נופי	360 ,351
תחום השפעה	דרך מאושרת	401 ,402 ,404 ,411 ,415 ,418 ,419 , 428
תחום השפעה	דרך מוצעת	305 ,313 ,314 ,326 ,329 ,343 ,347 , 356
תחום השפעה	דרך משולבת	1201 ,482
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	619 ,618 ,606
תחום השפעה	מגורים ד'	101 - 104 ,193 - 195
תחום השפעה	מגורים מסחר ותעסוקה	1101 - 1105 ,1107 ,1108
תחום השפעה	מסחר	1200
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	1550 - 1559 ,1561 ,1562 ,1564 , 1565
תחום השפעה	מסחר תעסוקה ותחבורה	701
תחום השפעה	מסילה מאושרת	451
תחום השפעה	שביל	1202 ,1203 ,1205 ,1208
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	801 - 803 ,805 ,818 ,837 ,853 ,856 , 866
תחום השפעה	תחבורה	1902
תחום השפעה	תעשייה	1602 - 1644

3.2 טבלת שטחים

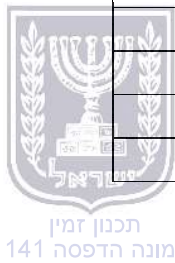
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	40,884.48	2.74
דרכים	372,868	24.97
חניון	11,208	0.75
מבנים ומוסדות ציבור	72,910	4.88
מגורים א'	97,336.07	6.52
מגורים ב'	89,830.8	6.02
מגורים ג'	108,594	7.27
מגורים ומסחר	3,481.11	0.23
מגורים מיוחד	6,387.69	0.43
מלונאות- אכסון מלונאי	1,585.63	0.11
מסחר	4,490.57	0.30
מסחר תעסוקה ותחבורה	23,040	1.54
מסילה מאושרת	70,236	4.70
מפגש דרך מסילה	10,341.35	0.69
מתקנים הנדסיים	6,031	0.40



מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.43	6,378.05	שביל
18.08	270,000	שטח חקלאי
0.19	2,835.5	שטח פרטי פתוח
4.26	63,643	שטח ציבורי פתוח
0.17	2,502	תחנת תדלוק
15.32	228,711	תעשייה
100	1,493,294.25	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.45	6,927.96	דיור מיוחד
1.98	30,335.17	דרך ו/או טיפול נופי
22.49	344,914.92	דרך מאושרת
7.15	109,621.96	דרך מוצעת
0.20	3,033.02	דרך משולבת
0.22	3,445.68	חניון
11.27	172,884.94	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
9.12	139,865.81	מבנים ומוסדות ציבור
1.03	15,869.88	מגבלות בניה ופיתוח
0.60	9,214.2	מגורים א'
14.78	226,627.94	מגורים ד'
1.87	28,615.06	מגורים מסחר ותעסוקה
0.01	160.48	מסחר
4.77	73,160.31	מסחר ותעסוקה
3.15	48,307.2	מסחר תעסוקה ותחבורה
4.16	63,820.58	מסילה מאושרת
0.62	9,541.01	מפגש דרך-מסילה
1.15	17,706.31	מתקנים הנדסיים
0.09	1,329.67	שביל
0.13	1,967.45	שטח פרטי פתוח
7.32	112,192.41	שטח ציבורי פתוח
1.62	24,788.76	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
1.07	16,355.43	תחבורה
4.76	72,937.39	תעשייה
100	1,533,623.54	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גדרות בנויות וקירות תומכים - כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין תאי השטח ובתחומם, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס החצר הנמוכה, וייבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>2. מצללות -</p> <p>2.1 מצללות על גגות, על מרפסות ובחצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין.</p> <p>2.2 המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר עפ"י ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר הקמת מרתפים בתחום השטח המבונה מעליו.</p> <p>2. שטחים עיקריים תת קרקעיים יחויבו באוורור טבעי. גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 3.00 מ' נטו ויחושב בהתאם לתקנות הבנייה.</p> <p>3. הכניסה למרתף מתוך הדירה בלבד.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. תותר הקמת חניות מקורות בשטח של עד 30 מ"ר, הסככה יכולה להיבנות בקו קדמי וצדדי 0. מבנה החניה יהיה מחומרים המשתלבים כיחידה אחת עם המבנה הראשי.</p> <p>3. גג החניה יהיה שטוח ומחומרים המשתלבים עם עיצוב המבנה בתנאי להיתר בנייה ובגובה פנימי נטו של עד 2.40.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. המסתור לתליית כביסה ייבנה מחומרים קשיחים ועמידים המשתלבים כחלק מעיצוב המבנה.</p> <p>2. פתרון אצירת האשפה יהיה בגומחה בגדר החזיתות.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>3. מסחר קמעונאי (מסעדות ובתי אוכל, משרדים, מרפאות, סניפי בנק מסחריים וכו').</p> <p>4 מאגר מים זמני - מגרש 153.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. גובה קומות:</p> <p>גובה קומת קרקע - לא יעלה על 7 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (מרצפה לתקרה).</p> <p>גובה קומת מגורים - לא יעלה על 3.50 מ' נטו (מרצפה לתקרה) - ניתן לתכנן חללים של סלון</p>



תכנון זמין
מונה ודפסה 141



תכנון זמין
מונה ודפסה 141



תכנון זמין
מונה ודפסה 141

4.2	מגורים ד'
	<p>ומבואה פנים דירתיים בגובה 2 קומות בתנאי הבטחת אי סגירת החלל הכפול.</p> <p>2. סגירת גוזזטראות תהווה סטייה ניכרת מתכנית. תירשם הערת אזהרה בטאבו לכל יח"ד למניעת הסגירה.</p> <p>3. בקומת מסחר בבניין ישולב אלמנט הצללה להגנה מפגעי מזג האוויר הבולט עד 2 מ' מחזית הבניין.</p> <p>4. הנחיות העיצוב האדריכלי של המבנים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית רחובות.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תמהיל הדירות יכלול 20% יח"ד קטנות.</p> <p>2. ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח. מרחק ביניהם יהיה כמפורט להלן:</p> <p>- בין 2 בניינים בהם 10 קומות ומעלה - מינימום 14 מ'.</p> <p>- בין בניין בו 10 קומות ומעלה לבניין בו 9 קומות ומטה - מינימום 10 מ'.</p> <p>- בין 2 בניינים בהם 9 קומות ומטה - מינימום 8 מ'.</p> <p>3. הפניות המבנים ע"ג המגרש יהיו במידה האפשר בטווח זווית של 30-45 מעלות מציר הרעש של המטוסים ע"פ תמ"א 15 וזאת ע"פ הנחיות הדוח האקוסטי וכמסומן בנספח הבינוי. הבקשה להיתר תכלול את סימון ציר הרעש.</p> <p>4. לא תותרנה דירות גן בחזיתות הפונות לרחוב למעט בחזית מגרשי המגורים לאורך דרך ששת הימים בלבד (בבניינים הפונים לרחוב לא מסחרי ובמגרשים בבניה עד 9 קומות), בתנאי השארת רצועת גינון משותפת ברוחב מינימלי של 2 מ' ובעומק 1 מ'.</p> <p>5. 20% משטח המגרש יוקצה לגינון, זאת לא כולל גינות פרטיות של דירות בקומת קרקע.</p> <p>6. בתאי שטח , 101-102,104-108,112-114A , 119-120,132-137,141-146,154,156,176,178,186-187,192-199</p> <p>תחויב חזית מסחרית לכיון הרחובות כמסומן בתשריט עם שימושים המפורטים בסעיף 4.2.2</p> <p>ד'. ביטול חזית מסחרית או ריכוז שטחי המסחר בבניין אחד ייחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>7. כניסות לשימושים הציבוריים יהיו נפרדות מהכניסות למגורים.</p> <p>8. במגרשים 136-139 , 156-157 , 161 , 167 , 174 , 176 , 178 , 180 , 182-183 ו-200 תחויב דופן בנויה של 2/3 מחזית המגרש הפונה לרחוב מס' 6.</p> <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>9. בכל אחד ממתחמי התכנון 6-1 ובתאי שטח 149 , 152,158 , ו-177 יוגדר בתכנית בינוי ופיתוח שטח המצוי בקומת הקרקע של הבנין או בקומה א' לשימוש של מעונות יום, גני ילדים ושימושים נוספים בתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה ולשילובם במבני המגורים.</p> <p>הבעלות לגבי שטחים אלה תירשם כיחידה נפרדת על שם עיריית רחובות במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה על הפקעה לטובת עיריית רחובות בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח לצרכי ציבור בתחום בניין מגורים .</p> <p>10. הקצאת שטחי הציבור במגרשים 193-199 לא יוגבלו לקומת הקרקע.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>תותר בניית מרתפים בקו בניין 0 בתנאי שיובטח ש 15% משטח המגרש יישאר פנוי עבור חלחול או בתנאי שמתאפשרת החדרת מי הנגר העילי לקרקע באמצעים טכנולוגיים והנדסיים בהתאם להוראות תמ"א/4/ב/4.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p>



תכנון זמין
מונה ודפסה 141



תכנון זמין
מונה ודפסה 141



תכנון זמין
מונה ודפסה 141

4.2	מגורים ד'
	<p>1. בכל מגרש ביעוד זה כאשר קו הבניין הקדמי אינו קו בניין 0 יש לטעת לפחות עץ אחד במרווח של החזית הקדמית.</p> <p>2. מילוי האדמה לטובת עצים אלו יהיה בגובה של לפחות 1.2 מ'.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>2. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב האזורי והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את המסחר.</p> <p>3. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>
ו	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>1. במקרה של איחוד של שלושה או ארבעה מגרשים מתוך מגרשים 193-199 יגדל מספר יח"ד המותר למגרש מ 102 יח"ד ל 108 יח"ד לכל מגרש. זכויות הבנייה יעודכנו בהתאם לפי 105 מ"ר עיקרי ליח"ד.</p>
ז	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>1. במגרש 153 תותר הקמת מאגר ניקוז זמני בשילוב עם מגרש 607 ביעוד ישטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבורי.</p> <p>2. מאגר הניקוז יהיה פתוח ומגודר מבחינה בטיחותית או מקורה.</p>
4.3 מגורים מסחר ותעסוקה	
4.3.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, משרדים, מרפאות, סניפי בנק מסחריים ושירותים לרווחת הציבור, מסעדות ובתי אוכל.</p> <p>3. תעסוקה - שימושים מעורבים של משרדים ותעשייה נקיה, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, שירותים אישיים, משרדי ממשל ורשויות, וכיוצ"ב.</p> <p>4. מעונות יום.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תמהיל הדירות יכלול 20% דירות קטנות.</p> <p>2. ביעוד זה תחויב קומת מסחר שגובהה לא יפחת מ-6 מטרים, מעליה קומת תעסוקה שגובהה לא יפחת מ-4.5 מטרים ומעליהם מגורים בנסיגה בהתאם לקו הבניין המסומן בתשריט.</p> <p>3. מרווח בין מבנים</p> <p>יישמר מרווח מינימלי של 8 מ' לפחות בין בנייני המגורים.</p> <p>4. חלוקה למגרשים</p> <p>ניתן יהיה לחלק את תאי השטח לחלוקות משנה במסגרת תכנית הבינוי.</p> <p>5. עירוב שימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה.</p> <p>איורור מנדפים לשטחים מסחריים, יעשו באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג האחרון גם אם לא מתוכנן כעת שימוש מסחרי בהם, עפ"י הנחיות האגף לאיכ"ס עיריית רחובות.</p>



4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>6. גוזזטראות:</p> <p>סגירת גוזזטראות תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>7. הפרדה בין שימושים</p> <p>א. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב. האחת למגורים מרח' השקד והשנייה לשימושים מסחר ותעסוקה מרח' משה יתום.</p> <p>ב. תותר כניסה משותפת לחניה בתת הקרקע.</p> <p>ג. בכל מבנה עם שימושים מעורבים תתוכנן הפרדה בין שטחי השירות של השימושים השונים מונה הדפסה 141</p> <p>ויוגדרו חלקי שירות ייעודיים לכל שימוש בנפרד, לרבות מעליות, מדרגות, מחסנים, חניה וחדרי אשפה. חלקי שירות לשימושים השונים יכולים להיות באותו המפלס ואף צמודים ובלבד שיוגדרו בנפרד.</p> <p>ד. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב האוויר והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שימושי המסחר והתעסוקה.</p> <p>8. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור כמסומן בתשריט כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>9. בקומת מסחר בבניין ישולב אלמנט הצללה להגנה מפגעי מזג האוויר הבולט עד 2 מ' מחזית הבניין.</p> <p>10. 20% משטח המגרש יוקצה לגינון, לא כולל גינות פרטיות של דירות בקומת קרקע.</p> <p>11. חדר ומתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בתוך גבולות המבנה.</p> <p>12. הנחיות העיצוב האדריכלי של המבנים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית רחובות.</p> <p>13. במגרש 1103 ניתן לממש את הזכויות למסחר ותעסוקה בקומת יציע (גלריה) וזאת על פי תקנות התכנון והבנייה.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. תינתן זכות מעבר להולכי רגל ברוחב של לא פחות מ-3 מטרים לאורך החזית המסחרית עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>2. לא ניתן לבנות גדרות בגבול תא השטח לכיוון זיקת הנאה, ולכל אורך החזית המסחרית שתיבנה לכיוון המרחב הציבורי.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>1. פתרונות השילוט, חומרי גמר והשתלבות עם המדרכה יהיו בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י מהנדס העיר והנחיות המרחביות של רחובות.</p> <p>2. חזיתות קומת המסחר הפונות לרחוב תהיינה מזוגגות ושקופות.</p> <p>3. בקומת מסחר בבניין ישולב אלמנט הצללה להגנה מפגעי מזג האוויר הבולט עד 2 מ' מחזית הבניין.</p> <p>4. פריקה וטעינה לשטחי המסחר תתאפשר מרח' משה יתום בלבד.</p> <p>5. המסחר יחויב בקו בנין 0 לכיון המגרש השכן ו/או לכיון שצ"פ למעט במקומות בהם תהיה כניסה לחניה או לפריקה וטעינה. ניתן יהיה לפתוח פתח בחזית לכיון שצ"פ.</p> <p>6. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתאי שטח בהם יש בניינים קיימים יותר להמשיך שימושים החורגים מהמותר בתכנית זו.</p> <p>2. בסמכות הועדה המקומית לחרוג מהתנאי להיתר בניה הקובע חובת הריסת הבינוי הקיים ככל שהשתכנעה כי בינוי זה ניתן בהיתר שאושר טרם אישורה של תכנית זו, המשתלב באופי הסביבה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

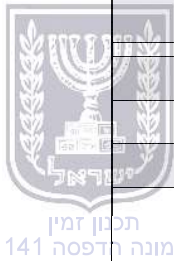


תכנון זמין
מונה הדפסה 141

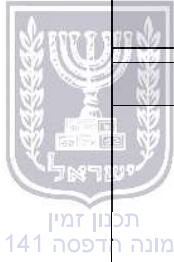
4.3	<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p> <p>המתוכננת, המבנים הינם בני 3 קומות ומעלה ואינם בנויים מפל-קל. סעיף זה יחול על תא שטח 1105 בלבד.</p>
4.4	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>1. תאי שטח 608, 612 ו-614 ישמשו עבור מבני חינוך המיועדים לצרכים אזוריים ו/או רובעיים כגון בתי ספר כשימוש ראשי והשימושים המפורטים בסעיף 2 להלן כשימוש משני בלבד. בתא שטח 608 יתאפשר השימוש גם למעונות סטודנטים ודיור מוגן .</p> <p>א. דיור מיוחד בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012</p> <p>ב. מעונות סטודנטים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007.</p> <p>2. בתאי השטח האחרים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 וכן מבנים לצרכי ספורט, בריאות, דת, תרבות, קהילה, חינוך מיוחד, תנועות נוער, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית, חניון ציבורי בתת הקרקע.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים.</p> <p>4. מסחר בהיקף שלא יעלה על 20% מסך השטחים העל קרקעיים המותרים לבניה.</p> <p>5. דיור בהישג יד להשכרה בתאי שטח 602,603.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. ניתן לשלב שימושים ציבוריים שונים באותו מגרש.</p> <p>2. שטחה העיקרי של יח"ד למעונות סטודנטים לא יעלה על 40 מ"ר.</p> <p>3. שטחה העיקרי של יח"ד לדיור מוגן או לדיור בהישג יד להשכרה לא יפחת מ 30 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר.</p> <p>4. תחויב חזית מסחרית דופן בנויה של 50% מחזית המגרש הפונה לרחובות וזיקת הנאה בין זכות הדרך ועד לקיר דופן המבנה (ללא גדרות).</p> <p>5. לאורך הרחובות לא תהיה דופן בנויה אטומה באורך חזית של למעלה מ-20 מ' אשר הינה ללא דלתות, חלונות או פתחים מגובה הרחוב לגובה של 2 מטרים מהרחוב.</p> <p>6. השטחים שאינם מיועדים לצורכי ציבור יפותחו רק עם פיתוח מבני הציבור.</p> <p>7. שימוש של דיור בהישג יד להשכרה יותר במקבץ שיכלול לפחות 75 יח"ד בכל אחד מתאי שטח 602,603.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>2. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>3. יותרו מפרצים להעלאת והורדת נוסעים בתחום השטחים הציבוריים.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>מיקום זיקת ההנאה בתאי שטח 601 - 604, 606, 608, 614 הוא עקרוני בלבד. המיקום הסופי יקבע בהתאם למפורט בתכנית פיתוח, בינוי והנחיות עיצוב. הזיקה בכל מגרש הכפוף לזיקת הנאה, תרשם כתנאי למתן היתר בניה במגרש הכפוף.</p>



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתא שטח 250 קיים מבנה המוצע לפינוי. כל עוד לא מתפנה המבנה מכל דייריו יותר שימוש למגורים במסגרת הזכויות, המאושרות ערב אישור תכנית זו, כשימוש חורג שהותר. רק לאחר פינוי המבנה יהיו השימושים בתא שטח זה לצרכי ציבור לפי סעיף 4.4.1. עד פינוי המבנה תתאפשר הוצאת היתרי בנייה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו למגורים לבטיחות, לרווחת המשתמשים ולתפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו.</p> <p>2. תרשם הערת אזהרה תכנונית המחייבת בעלות אחודה במבנים המשמשים לדיור מוגן, דיור בהישג יד ומעונות סטודנטים, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בתא שטח 604 ועל חלק מהשטח המיועד להרחבת טוכמן קיימת מרפאה. המרפאה תפונה רק לאחר העברת שטח מבונה בפועל לחזקת בעלי הזכויות להקמת מרפאה חלופית בתחום מגרש 604, זאת ככל הניתן בחלקו הדרום מערבי ובתאום עם בעלת הזכויות. עד פינוי המרפאה תתאפשר הוצאת היתרי בנייה לשימוש זה לבטיחות ורווחת המשתמשים בה, ככל שלא יהיה בכך לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו.</p>
4.5	מסחר ותעסוקה
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>מסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע, מרפאות, מכללות.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>גובה קומה מקסימלי גובה קומת קרקע - 6.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל). גובה קומה טיפוסית: 4.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה שמעל).</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח בהם יש בניינים קיימים יותר להמשיך שימושים החורגים מהמותר בתכנית זו, על אף האמור לעיל, בתא שטח 1552 יותר המשך השימוש לתחנת תדלוק על פי תנאי ההיתר ותמ"א 18.</p>
ג	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>עבור מגרשים שיצאו לבניה משותפת בשטח מאוחד של מעל 3 דונם ניתן יהיה לממש עד 400% עיקרי בניה. עבור מגרשים מגרשים שיצאו לבניה משותפת בשטח מאוחד של מעל 10 דונם ניתן יהיה לממש עד 450% עיקרי בניה.</p>
ד	<p>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p> <p>מתחם A (תאי שטח 1202, 1554, 1556-1559, 1561-1562, 1565)</p> <p>א. התכנון וזכויות הבניה הניתנות במתחם זה זה הינם מתאריים. הוצאת היתרי בניה למימוש זכויות מתאריות אלה בתחום מתחם A תותנה בהכנת תכנית מפורטת למתחם זה, או לחלקים ממנו על פי שיקול דעתה של הועדה המקומית ובהתאם לעקרונות התכנית, זאת לאחר שתתיחס לצורך במתן פתרון לבאר המים, לצרכים הציבוריים של המתחם ולבדיקות סביבתיות נדרשות.</p> <p>ב. יותרו המשך שימוש והוצאת היתרי בנייה על פי הייעוד והזכויות הקיימים ערב אישור תכנית זו ובלבד שאין בכך כדי לסכל האפשרות למימוש תכנית זו.</p>



<p>מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.5</p>
<p>ג. שינוי שימושים, זכויות והוראות בתכנית מפורטת לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p>	
<p>תעשיה</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>1. תעסוקה נקייה 2. מסחר בהיקף של עד 25% מסך זכויות הבניה העל קרקעיים במגרש. 3. אולמות תצוגה ואחסון. 4. מבנים למלאכה כגון: נגריה, מסגריה וכיו"ב. 5. מפעלים העומדים בדרישות הגורם הסביבתי המוסמך. 6. מבנים לשירות השימושים שלעיל כגון: חנויות מפעל, מזנון ומסעדה לשירות העובדים, חדרי הלבשה, מלתחות, מחסנים. 7. שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א</p> <p>1. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להיות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם על פי הוראות הגורם הסביבתי המוסמך. 2. חומרים מסוכנים- ייאסרו שימושים המייצרים, משווקים או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, אלא אם יינתן אישור מוקדם לכך מהמשרד לאיכות הסביבה.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ב</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות בתאי שטח 1628 ו-1634 בהם קיימות תחנות תדלוק יחולו הוראות התכנית המאושרת רח/1102.</p>	
<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>ג</p> <p>עבור מגרשים שיצאו לבניה משותפת בשטח מאוחד של מעל 2 דונם ניתן יהיה לממש עד 300% עיקרי בניה. - במקום הכתוב בטבלה 5. עבור מגרשים מגרשים שיצאו לבניה משותפת בשטח מאוחד של עד 2 דונם ניתן יהיה לממש עד 250% עיקרי בניה. - במקום הכתוב בטבלה 5.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ד</p> <p>1. ניתן יהיה לאחד חלקות שכנות לצורך מימוש תוספת הזכויות. 2. במגרשים שיצאו לבניה משותפת יותר קו בניין 0. 3. הועדה רשאית לאשר מרווח צדדי או אחורי 0 (קו בניין אפס) בתנאים הבאים: א. המבנים ישמשו לתעשיות או מלאכות דומות מבחינת מטרדיהם הסביבתיים. ב. הסכמת השכנים או המשתמשים במגרשים הצמודים להקמת קיר משותף. ג. הקיר המשותף יהיה קיר בנוי מסיבי ללא פתחים. ד. ניקוז הגג לא יהיה אל המגרש השכן. ה. אפשרות גישה חופשית, ברוחב 3 מ' ובגובה 4.5 מ' לרכב כיבוי אש לחלקו האחורי של המגרש. ו. אישור מכבי אש והג"א.</p>	



4.7 שטח ציבורי פתוח	
4.7.1 שימושים	<ol style="list-style-type: none"> 1. פארק שכונתי וגינה ציבורית 2. מבני שרותים כגון מחסנים ושרותים ציבוריים 3. מתקנים נדרשים לספורט ופנאי, מצללות, ריהוט גן ועמודי תאורה 4. קירות אקוסטיים 5. קיוסק, מסעדה, בית קפה 6. מתקנים הנדסיים ביניהם חדרי שנאים ומתקני גז בלחץ נמוך וקווי תשתית תת קרקעיות. 7. שבילי אופניים 8. חנייה תת קרקעית במגרשים ששטחם עולה על 3 דונם.
4.7.2 הוראות	הוראות פיתוח
א	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניה בשיעור 5% משטח המגרש או 300 מ"ר, הקטן מביניהם. 2. במגרשים בשטח של מעל 3 דונם תתאפשר חנייה תת קרקעית לציבור בשטח שלא יעלה על 30% משטח המגרש. 3. תנאים להיתר - תנאי לפיתוח השצ"פ יהיה אישור תכנית פיתוח. 4. בתאי שטח 842-844 יותרו (כמסומן בתשריט) שנאים לאספקת חשמל למגרשי המגורים בתכנית. 5. דיקורים - לא יהיו דיקורים פחות מ 1-3 בכדי למנוע סחיפות קרקע, במקומות שלא מתאפשר להשתמש בטרסות בנויות.
ב	קווי בנין לא יותרו שימושי קיוסק, מסעדה ובית קפה באזורים שנמצאים בתחום קווי הבניין של דרך ארצית
4.8 שטח פרטי פתוח	
4.8.1 שימושים	גינה פרטית, מתקנים הנדסיים, מצללות, מחסן כלים לגננות, קוי תשתית תת קרקעיות, ריהוט גן ועמודי תאורה וחנייה תת קרקעית.
4.8.2 הוראות	הוראות בנין תותר בניה בשיעור 2% משטח תא השטח לצורך גגונים, מבני אחזקה ומבני שירותים באם ידרשו.
4.9 תחבורה	
4.9.1 שימושים	<ol style="list-style-type: none"> 1. מסוף תחבורה, משרדים נלווים וכל שימוש נדרש לתפעול מסוף התחבורה (כגון: חניון תפעולי, חדר מנוחה ושירות לנהגים, עמדות כרטיסים, מוסך לתיקון האוטובוסים, אפשרות לטעינה חשמלית, חניון ורציפים ככל שיידרש בתכנון מפורט וכד').
4.9.2 הוראות	
4.10 דרך מאושרת	
4.10.1 שימושים	



	4.10
<p>דרך מאושרת</p> <p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. 2. מעבר הולכי רגל בהפרדה מפלסית מעל או מתחת לדרכים 410 ו-411. 3. מתקני תשתיות.</p>	
	4.10.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הפיתוח של הרחובות המסחריים טוכמן וגבריאלוב יהווה חלק ישיר מהשדרה המסחרית שתפותח בחזית המבנים ופרטי הפיתוח שלהם יתואמו לפי השפה העיצובית של שדרה זו. 2. לאורך המדרכות יינטעו עצי רחוב נותני צל ככל האפשר באופן המאפשר הליכה ומעבר להולכי רגל. 3. בחלק המערבי של רח' טוכמן יש להרבות בנטיעת עצים רחבי צמרת לצמצום חשיפת הולכי הרגל לרוח מוגברת. 4. שבילי אופניים יפותחו במקביל לפיתוח הדרכים.</p>	א
<p>תשתיות</p> <p>א. ניתן להמשיך להפעיל את מתקן קליטת מי הקיץ הנמצא בתא שטח 429.</p>	ב
<p>תנאי להקמה</p> <p>יש לתאם מול חבי' נתיבי ישראל את תכנון מעבר הולכי רגל בהפרדה מפלסית מעל או מתחת לדרכים 410 ו-411.</p>	ג
	4.11
	4.11.1
<p>שימושים</p> <p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. 2. מעבר הולכי רגל בהפרדה מפלסית מעל או מתחת לדרכים 410 ו-411.</p>	
	4.11.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הפיתוח של הרחובות המסחריים טוכמן וגבריאלוב יהווה חלק ישיר מהשדרה המסחרית שתפותח בחזית המבנים ופרטי הפיתוח שלהם יתואמו לפי השפה העיצובית של שדרה זו. 2. לאורך המדרכות יינטעו עצי רחוב נותני צל ככל האפשר באופן המאפשר הליכה ומעבר להולכי רגל. 3. בחלק המערבי של רח' טוכמן יש להרבות בנטיעת עצים רחבי צמרת לצמצום חשיפת הולכי הרגל לרוח מוגברת. 4. שבילי אופניים יפותחו במקביל לפיתוח הדרכים.</p>	א
	4.12
	4.12.1
<p>שימושים</p> <p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
	4.12.2
	4.13
	4.13.1
<p>שימושים</p> <p>מעבר להולכי רגל, תשתיות על ותת קרקעיות</p>	



תכנון זמין
מונה ודפוסה 141



תכנון זמין
מונה ודפוסה 141



תכנון זמין
מונה ודפוסה 141

4.13	שביל
4.13.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. לא תאושר בניה כלשהי בתחום השביל למעט מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות. 2. איפיון שטח מגוון ומתקני רחוב: ינטעו עצי רחוב נותני צל ככל האפשר. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר אך לא בוהק. נגר עילי מהמדרכות יופנה ככל הניתן להשקיית צמחיית הרחוב.</p>
4.14	חניון
4.14.1	שימושים
	חניה, מתקנים הנדסיים הנדרשים להפעלת חניה, ביתן שומר, ריהוט רחוב/גן.
4.14.2	הוראות
4.15	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.15.1	שימושים
	השימושים וההוראות המוגדרים בתכניות התקפות.
4.15.2	הוראות
4.16	דיור מיוחד
4.16.1	שימושים
	<p>1. דיור מיוחד בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012. 2. דיור בהישג יד להשכרה. 3. מעונות סטודנטים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007. 4. מסחר בחזית מסחרית.</p>
4.16.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. שטחה העיקרי של יח"ד למעונות סטודנטים לא יעלה על 40 מ"ר. 2. שטחה העיקרי של יח"ד לדיור מוגן או לדיור בהישג יד להשכרה לא יפחת מ 30 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר. 3. הפרדה בין שימושים א. בכל מבנה עם שימושים מעורבים תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, מחסנים, חניה וחדרי אשפה נפרדים. ב. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים ביניהם. 4. תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור כמסומן בתשריט כתנאי למתן היתר בניה. 5. בקומת מסחר בבניין ישולב אלמנט הצללה להגנה מפגעי מזג האוויר הבולט עד 2 מ' מחזית הבניין. 6. חדר ומתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בתוך גבולות המבנה.</p>
4.17	מסחר
4.17.1	שימושים
	מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, שירותים אישיים ועסקיים וכל שימוש קמעונאי בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
4.17.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

	4.18
	מתקנים הנדסיים
	שימושים
<p>1. הקמה ותפעול של תחנת משנה, לרבות מבנה פיקוד, שנאים, כבלים, סוללות קבלים, מובלי כבלים, חדרי ומתקני בקרה, מסדרים חשמליים קבועים וניידים, פורטלים, מבנים תפעוליים, ציוד חשמלי ומכני המותקן בבניין ו/או חצר התחנה, אנטנות תקשורת, גידור, קירות תומכים וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הקמתה והפעלתה התקינה של תחנת המשנה.</p> <p>2. דרך גישה לתפעול ואחזקה של התחמ"ש.</p> <p>3. תשתיות עליות ותת קרקעיות הנדרשים לצורך הקמתה או הפעלתה של תחנת המשנה.</p> <p>4. בריכת מים ותחנת שאיבה.</p> <p>5. מתקן טיפול במים.</p> <p>6. כל השימושים הנלווים הנדרשים לתפעול המתקנים.</p>	4.18.1
	הוראות
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הוראות פיתוח לתא שטח 3500 : א. תא שטח 3500 מיועד להקמת תחנת משנה לחשמל. ב. עד להשלמת הביצוע של תחנת המשנה הקבועה והפעלתה יותר להמשיך בהפעלת תחנת המשנה הארעית הקיימת בשטח על כל מבניה ומתקניה, לרבות ביצוע עבודות תחזוקה, העתקה של מתקנים ומבנים ו/או הריסתם עפ"י צרכי חברת החשמל. ג. מסדר המתח הגבוה ומתקני הבקרה והפיקוד יותקנו בתוך מבנה סגור. ד. קווי המתח הגבוה יתחברו לתחמ"ש באופן תת קרקעי. ה. בתחום המרווחים של קווי הבנין תותר העברת תשתיות באישור חברת החשמל. ו. החניה תהיה בתחום המגרש. ז. יותר לחנות בתחום המרווחים של קווי הבנין. ח. יש לפתח את דופן התחמ"ש ובכך ליצור מתרס נופי.</p> <p>2. הוראות פיתוח לתא שטח 1951 : א. תא שטח 1951 מיועד להקמת מרכז איגום, הכולל מתקן טיפול במי תהום, שתי בריכות מים ותחנת שאיבה. ב. תכנית הבינוי למגרש תכלול פיתוח נופי למגרש. ג. אקוסטיקה- המתקנים לא יגרמו להטלת מגבלות אקוסטיות כלשהן על סביבתן ועל מנת להבטיח זאת ימוגנו במיגון אקוסטי במידת הצורך.</p>	4.18.2
<p>ב</p> <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. תחנת המשנה תגודר בגדר עפ"י הנחיות חברת החשמל. 2. הגדר תהיה גדר בנויה, החזית תחופה אבן. 3. יותר להתקין אמצעי הגנה על הגדר.</p>	
	4.19
	דרך ו/או טיפול נופי
	שימושים
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. 2. אזור נוי, גינות ועצים, מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחק וספורט. 3. מתקנים הנדסיים וגישה לתחזוקתם. 4. עיבוד חקלאי (ללא מבנים וללא גידול בעלי חיים).</p>	4.19.1



4.19	דרך ו/או טיפול נופי
4.19.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. התשתיות תהיינה תת קרקעיות ככל הניתן. מתקנים ותשתיות מעל הקרקע ישולבו בפיתוח הנופי.</p> <p>2. היקף שטחי הבניה מעל הקרקע, עבור מתקנים הנדסיים, יהיה עד 5% משטח תא השטח.</p>
4.20	מסילה מאושרת
4.20.1	שימושים
	שימושים עפ"י תמ"א 23 או תכניות תקפות לרצועת המסילה.
4.20.2	הוראות
4.21	מפגש דרך-מסילה
4.21.1	שימושים
	שימושים עפ"י תמ"א 23 או תכניות תקפות לרצועת המסילה. שימושים עפ"י תמ"א 3 ועפ"י הגדרת דרך כמשמעותה בחוק.
4.21.2	הוראות
4.22	מסחר תעסוקה ותחבורה
4.22.1	שימושים
	<p>1. כל השימושים המותרים באזור מסחר ותעסוקה (ראו סעיף 4.5.1 לעיל).</p> <p>2. תחנת רכבת וכל השימושים הנלווים כגון משרדים, מסחר ושירותים.</p> <p>3. חניונים תת ו/או על קרקעיים.</p> <p>4. קווי תשתיות מתקנים הנדסיים תת קרקעיים ו/או משולבים במבנים.</p>
4.22.2	הוראות
א	תנאים להכנת תוכנית מפורטת
	<p>זכויות הבניה הניתנות ביעוד זה הינן מתאריות. הוצאת היתרי בניה למימוש זכויות מתאריות אלה בתחום תא שטח 701 תותנה בהכנת תכנית מפורטת לתא שטח זה או לחלק ממנו בהתאם לעקרונות תכנית זו.</p> <p>יותרו המשך שימוש והוצאת היתרי בניה על פי הייעוד והזכויות הקיימים ערב אישור תכנית זו ובלבד שאין בכך כדי לסכל האפשרות למימוש תכנית זו.</p>
4.23	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.23.1	שימושים
	<p>1. מבנים לצרכי חינוך, ספורט, בריאות, דת, תרבות, קהילה, חינוך מיוחד, תנועות נוער, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית, חניון ציבורי בתת הקרקע.</p> <p>2. פארק שכונתי וגינה ציבורית.</p> <p>3. מבני שרותים כגון מחסנים ושרותים ציבוריים.</p> <p>4. מתקנים נדרשים לספורט ופנאי, מצללות, ריהוט גן ועמודי תאורה.</p> <p>5. קירות אקוסטיים</p> <p>6. קיוסק, מסעדה, בית קפה</p> <p>7. מתקנים הנדסיים ביניהם חדרי שנאים ומתקני גז בלחץ נמוך וקווי תשתית תת קרקעיות.</p>



תכנון זמין
מונה ודפסה 141



תכנון זמין
מונה ודפסה 141



תכנון זמין
מונה ודפסה 141

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.23
<p>8. שבילי אופניים. 9 מאגר מים זמני - מגרש 607</p>	
	4.23.2
<p>הוראות הוראות בינוי מגרש 650 - 50% מתא השטח ישמש למבני ציבור בהיקף של 200% בניה (לפי טבלה 5). מגרש 607 - על מגרש זה יחולו כל ההוראות של יעוד מבנים ומוסדות - סעיף 4.4</p>	א
<p>מרתפים ניתן לבנות 4 קומות מרתפי חניה ציבורית בכל שטח המגרש.</p>	ב
<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים 1. במגרש 607 תותר הקמת מאגר ניקוז זמני בשילוב עם מגרש 153 ביעוד מגורים ד'. 2. מאגר הניקוז יהיה מקורה.</p>	ג
<p>מגבלות בניה ופיתוח</p>	4.24
<p>שימושים</p>	4.24.1
<p>יעודי הקרקע והשימושים המותרים בהם יהיו כפי שנקבעו בתכניות מאושרות או יקבעו בתכניות שתאושרנה על פי כל דין ובלבד שלא יהיה באלו כדי לפגוע באפשרות למימוש התכליות הקבועות בתכנית זו. בנוסף יותרו השימושים הבאים: א. מסדרון תשתיות עילי למעבר קווי חשמל במתח עליון לרבות: ב. קווים וכבלים של חשמל במתח עליון ובמתח גבוה ונמוך, עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם ושטחי עבודה להקמת הקווים.</p>	
<p>הוראות</p>	4.24.2
<p>חשמל סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות עילי 1. טרם הקמת הקו רוחב מסדרון התשתיות העילי יהיה 60 מ' כמסומן בתשריט. 2. לאחר הקמת הקו יצומצם רוחב המסדרון ל- 40 מ' כך שמרחק קווי החשמל מגבול המסדרון לא יפחת מ- 20 מ'. 3. מיקומם המדויק של קווי החשמל יקבע בתכנית הנדסית לביצוע לעת ההרשאה. 4. לפני תחילת עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בתחום מסדרון התשתיות יותנה בקבלת אישור חברת החשמל. 5. הגנה קתודית, במידה ותידרש, תתואם עם הגופים הרלבנטיים ותטופל בשלב התכנון המפורט לביצוע. 6. בגמר העבודות להקמת קו החשמל תוכן מפת עדות בה יסומן מסדרון התשתיות העילי בהתאם לאמור בסעיף א.2 לעיל. על צמצום השטח תפורסם הודעה בדרך של פרסום תכנית לתוקף. תשריט מעודכן ישלח למוסדות התכנון הרלבנטיים והוא יהווה חלק ממסמכי תכנית זו.</p>	א
<p>הליכים סטטוטוריים 1. תנאי לאישור תכנון ו/או ביצוע של עבודות בתחום מסדרון התשתיות העילי ו/או התת קרקעי יהיה תאום מראש עם חברת החשמל והטמעת ההנחיות הבטיחותיות של חברת החשמל במסמכי התכנון ו/או הביצוע.</p>	ב



מגבלות בניה ופיתוח	4.24
<p>2. בקשות להיתר ו/או הרשאות לביצוע עבודות בתחום מסדרון התשתיות העילי ו/או התת קרקעי תחויבנה בסימון המסדרון וקו המתח העליון וצרוף חתך מפורט בציון גבהים, קו המתח העליון ושאר תשתיות העוברות בשטח, לרבות מתקני ההגנה של כל תשתית. לא תאושר בקשה להיתר בניה ו/או הרשאה, לרבות לעבודות עפר ופיתוח שטח וחניות, ללא תיאום עם חברת החשמל והטמעת ההנחיות הבטיחותיות של חברת החשמל במסמכי הבקשה להיתר ו/או ההרשאות לביצוע.</p> <p>3. לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית בתחום המסדרון אלא לאחר שנוכח שאין בתכנית פגיעה ביכולת להקים ולתפעל את קווי החשמל. הפקדת תכנית בתחום המסדרון תהיה לאחר תיאום עם חברת החשמל והטמעת ההנחיות הבטיחותיות של חברת החשמל במסמכי התכנית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מירפסת- בורסה לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות לדונם יח"ד	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	אזורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגורש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה סה"כ					
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
2664	3	(3) 20	(2) 75	40.6	148	50	883	(1) 32242	9302	7400	15540	3649	101	מגורים	מגורים
		1				70		700		181	519	3649	101	מסחר	מגורים
3996	3	(4) 20	(2) 75	44.5	222	50	945	(1) 47125	12714	11100	23310	4933	102	מגורים	מגורים
		1				70		1800		467	1333	4933	102	מסחר	מגורים
1944	3	(5) 10	40	34	108	50	750	(1) 23780	8119	4320	11340	3169	103	מגורים	מגורים
2664	3	(4) 20	(2) 75	46.5	148	50	977	(1) 31049	8109	7400	15540	3181	104	מגורים	מגורים
		1				70		1000		260	740	3181	104	מסחר	מגורים
2016	3	(4) 20	(2) 75	45.3	112	50	958	(1) 23656	6296	5600	11760	2466	105	מגורים	מגורים
		1				70		600		156	444	2466	105	מסחר	מגורים
2016	3	(4) 20	(2) 75	46.7	112	50	967	(1) 23574	6214	5600	11760	2417	106	מגורים	מגורים
		1				70		700		182	518	2417	106	מסחר	מגורים
2016	3	(4) 20	(2) 75	48.7	112	50	983	(1) 23437	6077	5600	11760	2379	107	מגורים	מגורים
		1				70		600		156	444	2379	107	מסחר	מגורים
5328	3	(3) 20	(2) 75	39.7	296	50	870	(1) 64905	19025	14800	31080	7469	108	מגורים	מגורים
		1				70		1600		415	1185	7469	108	מסחר	מגורים
1584	3	(6) 14	55	33	88	50	768	(1) 20420	6780	4400	9240	2665	109	מגורים	מגורים
2232	3	(6) 14	55	31.2	124	50	740	(1) 29346	10126	6200	13020	3971	110	מגורים	מגורים
2592	3	(5) 10	40	30	144	50	689	(1) 33143	12263	5760	15120	4822	111	מגורים	מגורים
3348	3	(3) 20	(7) 75	50.5	186	50	1037	(1) 38224	9394	9300	19530	3714	112	מגורים	מגורים
		1				70		1000		260	740	3714	112	מסחר	מגורים
2016	3	(4) 20	(8) 75	37.8	112	50	840	(1) 24928	7568	5600	11760	2980	113	מגורים	מגורים
		1				70		800		208	592	2980	113	מסחר	מגורים
4680	3	(3) 20	(2) 75	50	260	50	1096	(1) 57482 (9)	17182	13000	27300	5287	114A	מגורים	מגורים
		1				70		1500		389	1111	5287	114A	מסחר	מגורים
	3								3815			1496	114B	שטח פרטי	שטח פרטי
1188	3	(10) 14	55	35.8	66	50	810	(1) 14930	4700	3300	6930	1824	115	מגורים	מגורים
828	3	(5) 10	40	28.7	46	50	669	(1) 10778	4108	1840	4830	1636	116	מגורים	מגורים
936	3	(10) 14	40	32.9	52	50	763	(1) 12101	4041	2600	5460	1573	117	מגורים	מגורים
648	3	(5) 10	40	32.1	36	50	675	(1) 8397	3177	1440	3780	1231	118	מגורים	מגורים
1332	3	(4) 20	(2) 75	37	74	50	825	(1) 16598	5128	3700	7770	1995	119	מגורים	מגורים
		1				70		600		156	444	1995	119	מסחר	מגורים

תכנית מס': תמל/ 1086 - שם התכנית: התחדשות עירונית קרית משה, רחובות

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעות (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	הכסית (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעות		מתחת לבניסה הקובעות						גודל מגרש כולל
							מתחת לכניסה הקובעות	מעל הכניסה הקובעות	שרות	עיקרי					
2232	3 (19) 22	(8) 82	47.9	138	50	923	26556	7336	6200	13020	2881	145	מגורים	מגורים ד'	
2034	3 (18) 22	(7) 82	46	113	70	965	800	6286	207	593	2881	145	מסחר	מגורים ד'	
1710	3 (20) 20	(8) 75	40	95	50	875	20789	6059	4750	9975	2379	146	מסחר	מגורים ד'	
1710	3 (20) 20	(8) 75	40.3	95	70	880	20730	6005	125	350	2379	147	מסחר	מגורים ד'	
1674	3 (20) 20	(8) 75	39.6	93	50	870	20392	5977	4650	9765	2347	148	מסחר	מגורים ד'	
5094	3 (20) 20	(8) 75	49.2	283	70	874	61908	18043	14150	29715	7076	149	מסחר	מגורים ד'	
1710	3 (20) 20	(21) 75	40	95	50	875	20800	6074	30	230	2385	150	מבנים ומסדות	מגורים ד'	
1944	3 (3) 20	(21) 75	34.5	128	70	708	26175	9435	100	400	7076	150	מבנים ומסדות	מגורים ד'	
1674	3 (4) 20	(21) 75	34.6	93	50	795	21254	6839	4650	9765	2684	153	מבנים ומסדות	מגורים ד'	
1044	3 (22) 16	(21) 60	38.1	58	70	845	12871	3881	169	481	2684	156	מבנים ומסדות	מגורים ד'	
612	3 (5) 10	40	28.7	44	50	577	8837	3907	2900	6090	1511	157	מבנים ומסדות	מגורים ד'	
648	3 (5) 10	40	34.9	46	50	606	7973	3353	1440	3780	1317	158	מבנים ומסדות	מגורים ד'	
648	3 (5) 10	40	30.2	36	50	695	8257	3037	1440	3780	1193	159	מבנים ומסדות	מגורים ד'	
648	3 (5) 10	40	38	46	50	687	8300	3080	1440	3780	1210	160	מבנים ומסדות	מגורים ד'	
648	3 (5) 10	40	34.9	36	55	762	7846	2626	1440	3780	1031	161	מבנים ומסדות	מגורים ד'	
648	3 (5) 10	40	34.9	36	55	762	7846	2626	1440	3780	1031	162	מבנים ומסדות	מגורים ד'	
648	3 (5) 10	40	30.1	36	50	692	8265	3045	1440	3780	1195	163	מבנים ומסדות	מגורים ד'	
648	3 (5) 10	40	34.2	36	55	733	7725	2685	1440	3600	1054	164	מבנים ומסדות	מגורים ד'	
648	3 (5) 10	40	33.4	46	50	635	8726	3506	1440	3780	1376	165	מבנים ומסדות	מגורים ד'	

תכנית מס': תמל/ 1086 - שם התכנית: התחדשות עירונית קרית משה, רחובות

מספר קומות	מספר גובה	צפיפות לדונם	מספר יח"ד	הכסית (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד	
						מבנה- מעל הקניסה		מבנה- מתחת לקניסה						גודל מגרש כולל
						מבנה- מעל הקניסה	מבנה- מתחת לקניסה	מבנה- מעל הקניסה	מבנה- מתחת לקניסה					
648	40	30.5	36	50	695	3019	1440	3780	1186	167	מגורים	מגורים		
648	40	31.6	36	55	715	2901	1440	3780	1139	168	מגורים	מגורים		
648	40	35.2	36	55	766	2604	1440	3780	1022	169	מגורים	מגורים		
648	40	37.7	46	50	685	3109	1440	3780	1220	170	מגורים	מגורים		
648	40	35	36	55	762	2626	1440	3780	1031	171	מגורים	מגורים		
648	40	35	36	55	762	2624	1440	3780	1030	172	מגורים	מגורים		
648	40	36.2	46	50	675	3235	1440	3780	1270	173	מגורים	מגורים		
648	40	30.5	46	50	615	3843	1440	3780	1508	174	מגורים	מגורים		
648	40	37.3	46	50	679	3139	1440	3780	1231	175	מגורים	מגורים		
1332	(16) 75	50.4	89	50	906	4496	3700	7770	1764	176	מגורים	מגורים		
612	40	27	44	70	620	4151	1360	459	1764	176	מסחר	מסחר		
1332	(16) 75	46.8	89	50	858	4845	3700	7770	1897	178	מגורים	מגורים		
648	40	36.1	46	70	500	3241	130	370	1897	178	מסחר	מסחר		
648	40	37.3	46	50	665	3144	1440	3780	1272	179	מגורים	מגורים		
648	40	35.9	46	50	663	3264	1440	3780	1234	180	מגורים	מגורים		
648	40	37.6	46	50	620	3119	1440	3780	1281	181	מגורים	מגורים		
648	40	32.7	36	55	725	2831	1440	3780	1080	183	מגורים	מגורים		
648	40	36.8	46	50	673	3185	1440	3780	1250	184	מגורים	מגורים		
774	40	30.4	44	55	686	3690	1720	4515	1445	185	מגורים	מגורים		
504	28	27.2	43	50	650	4021	1120	2940	1544	186	מגורים	מגורים		
504	28	32.5	43	70	562	3373	156	444	1544	186	מסחר	מסחר		
558	28	32.9	46	70	577	3559	130	370	1320	187	מגורים	מגורים		
558	28	32.2	46	50	570	3639	1240	3255	1397	188	מגורים	מגורים		
558	28	29.2	46	50	542	4004	1240	3255	1429	189	מגורים	מגורים		
558	28	30.9	46	50	558	3789	1240	3255	1488	191	מגורים	מגורים		
2808	(12) 80	45.6	156	50	962	8721	7800	16380	3420	192	מגורים	מגורים		

תכנית מס': תמל/1086 - שם התכנית: התחדשות עירונית קרית משה, רחובות

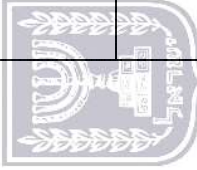
מ"ר השטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	הכסית (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							שטחי בניה		מחמת לבנייה הקובעת						מגל הבנייה הקובעת	גודל מגרש כללי
							סה"כ	שירות	עיקרי	שירות						
1836	3	(26) 18	36.2	102	70	816	22988	7178	5100	10710	2811	193	מסחר	מגורים ד'		
	1						600		145	445	2811	193	מסחר	מגורים ד'		
							300		70	230	2811	193	מבנים ומוסדות	מגורים ד'		
תכון זמין מונה תדפיס 141																
1836	3	(26) 18	37.1	102	50	830	22817	7007	5100	10710	2743	195	מסחר	מגורים ד'		
	1						600		155	445	2743	195	מסחר	מגורים ד'		
							300		70	230	2743	195	מבנים ומוסדות	מגורים ד'		
תכון זמין מונה תדפיס 141																
1836	3	(26) 18	37.4	102	50	835	22751	6941	5100	10710	2720	196	מסחר	מגורים ד'		
	1						600		155	445	2720	196	מסחר	מגורים ד'		
							300		70	230	2720	196	מבנים ומוסדות	מגורים ד'		
תכון זמין מונה תדפיס 141																
1836	3	(26) 18	37.7	102	50	839	22702	6892	5100	10710	2702	197	מסחר	מגורים ד'		
	1						600		155	445	2702	197	מסחר	מגורים ד'		
							300		70	230	2702	197	מבנים ומוסדות	מגורים ד'		
תכון זמין מונה תדפיס 141																
1836	3	(26) 18	37.9	102	50	843	22664	6854	5100	10710	2681	198	מסחר	מגורים ד'		
	1						600		155	445	2681	198	מסחר	מגורים ד'		
							300		70	230	2681	198	מבנים ומוסדות	מגורים ד'		
תכון זמין מונה תדפיס 141																
1836	3	(26) 18	39.4	102	50	866	22406	6596	5100	10710	2595	199	מסחר	מגורים ד'		
	1						600		155	445	2595	199	מסחר	מגורים ד'		
							300		70	230	2595	199	מבנים ומוסדות	מגורים ד'		
תכון זמין מונה תדפיס 141																
828	3	(5) 10	35.5	46	55	716	9475	3305	1840	4600	1298	200	מסחר	מגורים ד'		

תכנית מס': תמל/ 1086 - שם התכנית: התחדשות עירונית קרית משה, רחובות

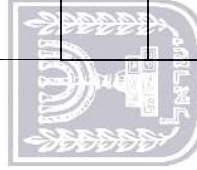
מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
												סה"כ	שטחי בניה	שרות	עיקרי				
666	3	40	23	37	50	661	10676	5311	1480	3885	1603	201A	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
	3						1193				472	201B	שטח פרטי						
1404	3	64	35.1	82	50	775	18039	5949	3900	8190	2335	202	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
	1				70		800		207	593	2335	202	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר
	1	10	5	(30) 4	50		1080	48	(29) 120	(28) 640	509 - 500	509 - 500	מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'
	3			(32)	70	495	4470	2303	361	1806	913	250	מבנים	מבנים	מבנים	מבנים	מבנים	מבנים	מבנים
	3	25			70	545	81079	37936	5951	37192	14825	601	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות
	1					58	8629		2237	6392	14825	601	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר
	3	25			70	545	58179	27221	4270	26688	10543	602	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות
	1					58	6192		1605	4587	10543	602	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר
	3	25			70	545	48586	22733	3566	22287	8957	603	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות
	1					20	5171		1341	3830	8957	603	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר
	3	25			70	545	37764	17669	2772	17323	7004	604	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות
	1					20	4019		1042	2977	7004	604	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר	מסחר
	3	25			70	545	38003	17781	2789	17433	6928	605	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות	מבנים ומסדות

תכנית מס': תמל/ 1086 - שם התכנית: התחדשות עירונית קרית משה, רחובות

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	מכסת שטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לבניסה הקובעת		מתחת לבניסה הקובעת						מגל הבניסה הקובעת	גודל מגרש כולל
							מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	שירות	עיקרי						
3	5	25			70	545	37203	17733	2782	17385	6947	606	מבנים ומחסות ציבור	מבנים ומחסות ציבור		
3	5	25			70	545	38722	18117	2842	17763	7855	607	שטחים פתוחים ומבנים ומחסות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומחסות ציבור		
3	5	25			70	290	64380		8880	55500	22237	608	מבנים ומחסות ציבור	מבנים ומחסות ציבור		
3	5	40		300	70	665	29400		8400	21000	22237	608	מבנים ומחסות ציבור	מבנים ומחסות ציבור		
3	5	25			70	665	147790	56610			22237	608	מבנים ומחסות ציבור	מבנים ומחסות ציבור		
3	5	25			70	545	43131	20181	3166	19785	7984	609	מבנים ומחסות ציבור	מבנים ומחסות ציבור		
3	5	25			70	495	5856	3016	473	2366	1184	610	מבנים ומחסות ציבור	מבנים ומחסות ציבור		
3	5	25			70	495	5084	2619	411	2054	1028	611	מבנים ומחסות ציבור	מבנים ומחסות ציבור		
3	5	25			70	545	95555	44709	7013	43833	17551	612	מבנים ומחסות ציבור	מבנים ומחסות ציבור		
3	5	25			70	495	4317	2223	349	1744	917	613	מבנים ומחסות ציבור	מבנים ומחסות ציבור		
3	5	25			70	545	136370	63806	10009	62555	24986	614	מבנים ומחסות ציבור	מבנים ומחסות ציבור		



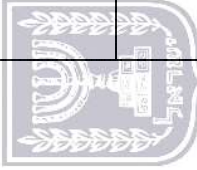
תכנון זמין
מונה הדפסה 141



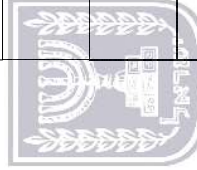
תכנון זמין
מונה הדפסה 141

תכנית מס': תמל/ 1086 - שם התכנית: התחדשות עירונית קרית משה, רחובות

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	מספר יח"ד	תכנית (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי								
מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	מספר יח"ד	תכנית (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	מרחק ל קניסה הקובעת	גודל מגרש כולל	תאי שטח	שימוש	יעוד			
																מרחק ל קניסה הקובעת	מרחק ל קניסה הקובעת	מרחק ל קניסה הקובעת
3	15	56	35.3	68	70	905	2948	9903	2062	5892	1171	1103	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה				
13	13			(39) 68	70	7954		7954	2062	5892	1921	1104	1104	מגורים מסחר ותעסוקה				
1	1				70	1296		1296	336	960	1921	1104	1104	תעסוקה				
1	1				70	1296		1296	336	960	1921	1104	1104	מסחר				
3	15	60				812	4891	15437			1921	1104	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה				
13	13		36.1	(39) 88	70	10789		10789	2797	7992	2433	1105	1105	מגורים מסחר ותעסוקה				
1	1				70	1640		1640	426	1215	2433	1105	1105	תעסוקה				
1	1				70	1640		1640	245	1215	2433	1105	1105	מסחר				
3	15	60				886	6197	20266			2433	1105	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה				
13	13		33	(39) 88	70	10789		10789	2797	7992	2659	1106	1106	מגורים מסחר ותעסוקה				
1	1				70	1728		1728	448	1280	2659	1106	1106	תעסוקה				
1	1				70	1728		1728	448	1280	2659	1106	1106	מסחר				



תקן זמין 756
מונה תדפיס 141



תקן זמין
מונה תדפיס 141

תכנית מס': תמל/ 1086 - שם התכנית: התחדשות עירונית קרית משה, רחובות

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	הכסית (% מה שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת				
מספר בניה לשטח העיקרי (מ"ר)	3	15	60	18	80	862	21003	6758			2659	1106	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
					50		11660		4000	7660	4434	1107	מגורים מסחר ותעסוקה	
1440 תכנון זמין מונה הדפסה 141	3	22	(7) 90			787	34948	11311			4434	1107	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
				21	80		11660		4000	7660	3810	1108	מגורים מסחר ותעסוקה	
מספר בניה לשטח העיקרי (מ"ר)	1				70		7715		2000	5715	3810	1108	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
					70		2572		667	1905	3810	1108	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
מספר בניה לשטח העיקרי (מ"ר)	3	22	(7) 90			830	31637	9690			3810	1108	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
							60			60	161	1200		מסחר
מספר בניה לשטח העיקרי (מ"ר)	3	21	(7) 90				17892	6913			2743	1550	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
					70		1829		474	1355	2743	1550	מסחר	מסחר ותעסוקה
מספר בניה לשטח העיקרי (מ"ר)	1		4				60				60	1200		מסחר
										(41)		- 1401 1423		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

תכנית מס': תמל/ 1086 - שם התכנית: התחדשות עירונית קרית משה, רחובות

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	הכסית (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							שטחי בניה		מתחת לבניסה הקובעת						עיקרי	עיקרי
							סה"כ	שרות	שרות	עיקרי						
מספר בניה לשטח העיקרי (מ"ר)	3	(43) 21	(44) 90		50	660	3876	1596	4560	1530	1551	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
	1				70			266	760	1530	1551	מסחר	מסחר ותעסוקה			
	3	(43) 21	(44) 90		50	660	2700	1112	3177	1017	1552	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
מספר בניה לשטח העיקרי (מ"ר)	1				70			185	530	1017	1552	מסחר	מסחר ותעסוקה			
	3	(43) 21	(2) 90		50	660	5171	2130	6084	2031	1553	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
	1				70			355	1014	2031	1553	מסחר	מסחר ותעסוקה			
מספר בניה לשטח העיקרי (מ"ר)	3	(45) 22	(2) 94		50		6104	3371	9632	2408	1554	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
	1				70			421	1204	2408	1554	מסחר	מסחר ותעסוקה			
	3	(46) 22	(45) 94		50	727	15871	6535	18672	4803	1555	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
מספר בניה לשטח העיקרי (מ"ר)	1				70			1089	3112	4803	1555	מסחר	מסחר ותעסוקה			
	3	(45) 22	(2) 94		50	20478	6568	3606	10304	2576	1556	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
	1				70			450	1288	2576	1556	מסחר	מסחר ותעסוקה			
מספר בניה לשטח העיקרי (מ"ר)	3	(45) 22	(2) 94		50	10676	3424	1880	5372	1343	1557	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
	1				70	906		235	671	1343	1557	מסחר	מסחר ותעסוקה			
	3	(45) 22	(2) 94		50	9014	2891	1587	4536	1134	1558	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
מספר בניה לשטח העיקרי (מ"ר)	1				70	765		198	567	1134	1558	מסחר	מסחר ותעסוקה			
	3	(45) 22	(2) 94		50	22314	7157	3929	11228	2807	1559	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
	1				70	1894		491	1403	2807	1559	מסחר	מסחר ותעסוקה			

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעות הכניסה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	הכסית (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							שטחי בניה		מתחת לכניסה הקובעות						עיקרי	עיקרי
							סה"כ	שרות	שרות	עיקרי						
מספר בניה לשיטת העיקרי (מ"ר)	3	(45) 22	(2) 94		50	43692	14014	7694	21984	5496	1561	העסקה	מסחר			
	1				70	3709		961	2748	5496	1561	העסקה	מסחר			
	3	(45) 22	(2) 94		50	84372	54468	29904	85440	21360	1562	העסקה	מסחר			
מספר בניה לשיטת העיקרי (מ"ר)	1				70	12574		3738	10680	21360	1562	העסקה	מסחר			
	3	(46) 22	(7) 94		50	29232	9376	5148	14708	3681	1563	העסקה	מסחר			
	1				70	2482		643	1839	3681	1563	העסקה	מסחר			
מספר בניה לשיטת העיקרי (מ"ר)	3	(46) 22	(7) 94		50	141366	45344	24894	71128	17800	1564	העסקה	מסחר			
	1				70	12002		3111	8891	17800	1564	העסקה	מסחר			
	3	(45) 22	(2) 94		50	19580	6280	3448	9852	2463	1565	העסקה	מסחר			
מספר בניה לשיטת העיקרי (מ"ר)	1				70	687		178	509	2463	1565	העסקה	מסחר			
	3	(48) 6	(48) 30		85	(47) 605	255%	100%	250%	(34) 400	1602 - 1644	העשייה				
	1					50			50	1981	1901	התבורה	הניין			
מספר בניה לשיטת העיקרי (מ"ר)	1					500			500	14338	1902	התבורה	מסחר			
	1					1300		350	1000	14338	1902	התבורה	מסחר			
	1		15		30	6200		500	5700	12057	1951	התבורה	מסחר			
מספר בניה לשיטת העיקרי (מ"ר)	3	(19) 22	(7) 82		50	53227	17702	11025	24500	6935	2001	דירור מיוחד	דירור מיוחד			
	1				50	2500		648	1852	6935	2001	דירור מיוחד	מסחר			
	1	3	(50) 16		70	(49) 4530		800	2600	5669	3500	דירור מיוחד	מסחר			

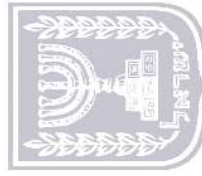
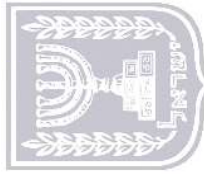
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

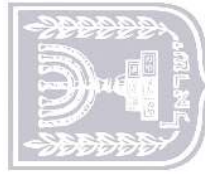
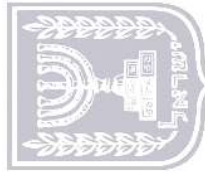
- א. קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט.
- ב. שטחי הבנייה למגורים כוללים 100 מ"ר לבניין עבור רווחת הדיירים כגון מועדון דיירים ומכון כושר.
- ג. שטח גוזזטרה 18 מ"ר ליחידת דיור בממוצע ולא פחות מ-8 מ"ר.
- ד. תוטר, באישור הועדה מקומית, תוספת קומות ושטחים בתת קרקע מעבר לאמור בטבלה זו, עבור חניונים.
- ה. יותר נייד משטחי המגורים לטובת המסחר בגודל עד 30% משטח המסחר.
- ו. תותר הקמת קומה סכנית על גג המבנה עבור מתקנים סכניים, מעקות ומסותרים מעבר למסי הקומות וגובה המבנים המותר בטבלה בכפוף לסעיף 6.17.2.
- ז. מבני המגורים בני תשע הקומות מעל קומת הכניסה יותאמו להגדרה של "בניין גבוה" ולא של "בניין רב קומות" בחוק.
- ח. התאפשר תוספת זכויות עבור תמנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפות הקבועים בסעיף 6.8.
- ט. ניתן להוסיף קומות מרתף רביעית כך שמניין הקומות מתחת לכניסה הקובעת יהיה 4 קומות, קומה נוספת זו תהיה בשטח של 85% משטח המגרש והשטחים יהיו שטחי שירות תת קרקעיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בכל אחד ממתחמים 6-1 יוקצו בנוסף עוד 300 מ"ר עבור גני ילדים/מעונות ושימושים ציבוריים בכפוף לסעיף 4.2.2. במתחמים 4-3 יוקצו בנוסף עוד 260 מ"ר עבור 2 כיתות גן/מעון נוספות. תא השטח שבו ימוקמו השימושים הציבוריים יקבע בשלב היתר הבניה ע"י הועדה המקומית..
- (2) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 130.0 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (3) 19 קומות מעל קומת מסחר. גובה המבנים המותר יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
- (4) 19 קומות מעל קומת מסחר.
- (5) 9 קומות מעל קומת קרקע.
- (6) 13 קומות מעל קומת קרקע. גובה המבנים המותר יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
- (7) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 164.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (8) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 154.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (9) כולל מתחת לשטח פרטי פתוח.
- (10) 13 קומות מעל קומת קרקע.
- (11) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 120.8 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (12) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 120.85 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (13) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 91.0 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (14) 16 קומות מעל קומת מסחר. גובה המבנים המותר יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
- (15) 16 קומות מעל קומת מסחר.
- (16) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 114.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (17) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 124.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (18) 21 קומות מעל קומת מסחר. גובה המבנים המותר יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
- (19) 21 קומות מעל קומת מסחר.
- (20) 19 קומות מעל קומת קרקע.
- (21) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 134.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (22) 15 קומות מעל קומת מסחר.



- (23) 6 קומות מעל קומות מסחר.
- (24) 6 קומות מעל קומות קרקע.
- (25) 20 קומות מעל קומות מסחר.
- (26) 17 קומות מעל קומות מסחר. גובה המגנים המותר יהיה כמסומן בנספח הבנייה.
- (27) הערך מתיחס למ"ר מינימום, הערה: גודל מגרש מוערי.
- (28) 160 מ"ר ליח"ד.
- (29) 30 מ"ר ליח"ד עבור חניה מקורה.
- (30) 40 ליח"ד סך הכל.
- (31) 2 קומות + יציאה לגג.
- (32) הזכויות ויח"ד במגרש זה הם לפי תכנית מאושרת רח/2003 ג.
- (33) זכויות הבניה ביעוד זה הינן מתארויות. הוצאת היתרי בניה בתחום תא השטח תותנה בהכנת תכנית מפורטת לכל תא השטח זה או לחלקים ממנו בהתאם לעקרונות תכנית זו.
- (34) גודל מגרש מוערי.
- (35) הערך מתיחס ל% מותא שטח, הערה: לחניה.
- (36) שטח עבור חדרי שנאים תת קרקעיים.
- (37) מתוכנס: 96 יח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח שלא יעלה על 68 מ"ר עיקרי. 96 יח"ד בגודל ממוצע של 90 מ"ר עיקרי..
- (38) 13 קומות מגורים מעל קומות תעסוקה וקומות מסחר.
- (39) מתוכנס: 24 יח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח שלא יעלה על 68 מ"ר עיקרי. 24 יח"ד בגודל ממוצע של 90 מ"ר עיקרי..
- (40) מתוכנס: 12 יח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח שלא יעלה על 68 מ"ר עיקרי. 12 יח"ד בגודל ממוצע של 90 מ"ר עיקרי..
- (41) הזכויות במגרשים אלו יהיו על פי תכניות מאושרות מסי רח/2003 ב, רח/2003 ב/3, רח/2003 ג ו-רח/53 ג.
- (42) כולל 104 יחידות להוסטל קיים בתא שטח 1422 ויח"ד 1 בתא שטח 520.
- (43) 20 קומות תעסוקה מעל קומות מסחר.
- (44) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 170.0 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (45) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 184.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
- (46) 21 קומות תעסוקה מעל קומות מסחר.
- (47) עד 2.5% מסך זכויות הבנייה העל קרקעיים במגרש יותרו עבור שימושים מסחריים.
- (48) 5 קומות מעל הקיים.
- (49) יותר נידד שטחים בין הקומות מעל ומתחת לפני הקרקע ובלבד שלא ישתנה סה"כ שטח הבניה.
- (50) 1. על גג בנין התחמיש תותר הצבת אנטנת תקשורת לזרתי חברת החשמל בגובה שלא יעלה על 16 מ' מעל מפלס הגג
2. תותר תוספת עד 10% לגובה המבנה לצורך התאמה לתנאים הסביבתיים.



6. הוראות נוספות .6

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאים להגשת בקשה להיתר -

1.1 אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי, פיתוח והנחיות עיצוב אדריכלי בקניימ 500: 1 לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה. התכנית תהיה רב תחומית ותכלול בין היתר נושאי אדריכלות, נוף, תנועה ותחבורה, גדרות וכיוצא באלה ובהתאם להנחיות מרחביות העירוניות. התכנית תוכן על גבי המדידה המאושרת לרישום. מתכנית זו ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתאי השטח השונים.

התכנית תקבע בין היתר :

העמדה עקרונית של המבנים ומיקום גני הילדים/ מעונות יום.

תמהיל, אופי וגודל יחידות המסחר.

הנחיות לפיתוח שטח הגגות של קומות המסד והבנייה המרקמית.

מפלסי מבנים ופיתוח בהתייחס בין היתר גם לתכנון מערך הניקוז.

חלחול, החדרת מי נגר ומים.

פתרונות חניה, פריקה וטעינה.

גובה, אורך וסוג גדרות.

זיקות הנאה.

הנחיות לעיצוב חזיתות כולל טיפול בחזית חמישית.

חומרי גמר וגווני.

פינוי אשפה.

מיקום מותקנים הנדסיים בגבולות תאי השטח כגון - פילרים לחשמל, תקשורת, גז וכד'. במגרשים, באזורים לפינוי-בינוי ובקרקע המשלימה, בהם מאפשרת מעטפת הבינוי, המוצעת בתכנית, להקים לצד בניינים רבי קומות גם בנייני מגורים, שאינם רבי קומות -ניתן להקים אגף מגורים נפרד בבית מורכב, כמשמעו בסעיף 59 בחוק המקרקעין, שלא יהיה בגדר בניין רב קומות.

1.2 ניתן להכין תכניות פיתוח חלקיות על פי חלוקה שתאושר ע"י מהנדס/ת העיר.

1.3 תכנית זו תתוכן ותערך תוך התייחסות להנחיות כל הנספחים של התכנית.

1.4 כל בקשה להיתר בניה תערך על פי ההנחיות המחייבות ותתייחס להנחיות המנחות שבנספחי התכנית.

2. מיגון אקוסטי

א. תנאי למתן היתר בניה למבנים בתאי שטח 146-150, 144-154, 153-160, 158-160, 164, 166, 170, 173, 175, 177, 179-185, 500-509, 607-612 ו-1106-1101 לאורך כבישים 410 ו-411 יהיה הגשת מסמך אקוסטי אשר יפרט את פרטי המיגון האקוסטי הנדרש מרעש דרכים ומסילות.

ב. מיגון אקוסטי מפני רעש מטוסים : תנאי להיתר בניה במבני מגורים ומבני ציבור בתחום התכנית הוא קביעת האמצעים למיגון אקוסטי מפני רעש מטוסים.

3. תנאי להקמת המחלף יהיה :

א. עריכת נספח אקוסטי מפורט שיאושר ע"י הגורם הסביבתי המוסמך. ככל שמסמך זה יצביע על צורך בהפחת הרעש באמצעות מתרס אקוסטי, מיגון דירתי או אמצעי אחר להפחתת הרעש, תנאי לתחילת הקמה הוא תכנון מפורט של אמצעים אלו.

ב. תאום גבהי הצומת בכניסה לתחמ"ש כך שניתן יהיה לבצע דרך בשיפוע תקני בין הצומת לבין



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>התחמ"ש.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה לבניינים עם עירוב שימושים, מסחר תעסוקה ומגורים יהיה הגשת מסמך סביבתי המתיחס להיבטים : זיהום אוויר וריחות, מפרידי שומן, פתרונות אקוסטיים למערכות מיזוג/איוורור וקירור, אזורי פריקה וטעינה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה בכל מגרש בשטחי אזור התעשייה (עפ"י המצב המאושר) יהיה עריכת סקר זהום קרקע כמפורט בסעיף 5.6 בנספח איכות הסביבה המצורפת למסמכי התכנית. מונה הדפסה 141 תכנון זמין</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה בכל המגרשים בייעוד 'תעשייה' ו-'תעסוקה ומסחר' (עפ"י המצב המוצע) המחזיקים חומרים מסוכנים יהיה הגשת חו"ד לבחינת עמידה במסמך "...מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון ניחים..." במהדורה העדכנית ביותר שתפורסם ע"י המשרד להגנת הסביבה לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>7. תנאי להיתר בנייה בכל המגרשים בייעוד 'תעשייה' ו-'תעסוקה ומסחר' (עפ"י המצב המוצע) המחזיקים חומרים מסוכנים ומחוייבים בהיתר רעלים יהיה עריכת סקר סיכונים לבחינת רדיוסי הסיכון הצפויים בגין ארועי חומ"ס לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>8. תנאי להפקדת תכנית מפורטת לתחנת הרכבת יהיה הגשת חו"ד סביבתית לבחינת פוטנציאל ההשפעות הסביבתיות כולל: רעש, רעידות וזהום האוויר לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה לבריכת מי שתייה חדשה יהיה אישור משרד הבריאות.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 1610-1603, 1618-1616, 1633-1630 בייעוד תעשייה הנמצאים בתחום רדיוסי מגן ב ו-ג של באר ט' (גלידה) יהיה סגירת הבאר.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>11. תנאי למתן היתר בניה למבנים ביעודים מסחר ותעסוקה ומגורים מסחר ותעסוקה יהיה הריסת כל שטחי הבניה הנמצאים בתחומי המגרש.</p> <p>12. ניתן להוציא היתרים הנחוצים לבטיחות, לרווחת המשתמשים ולתפקוד נאות, בהתאם לשימוש ולקווי הבניין בהיתר בכל היעודים ולכל המבנים הקיימים כיום ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה לתחמ"ש:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה לתחמ"ש יהיה אישור הגורם הסביבתי המוסמך לחוות דעת סביבתית, שתוכן על פי הנחיות המשרד, לבחינת פוטנציאל ההשפעות הסביבתיות של הפעלת התחמ"ש כולל: רעש וקרינה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה לתחמ"ש יכלול פיתוח וטיפול נופי לכל תא השטח להסתרת המתקן ושילובו</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>החזותי בסביבה ככל הניתן.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים הבאים מעל הגובה המפורט בהמשך יהיה עריכת חווי"ד לבחינת פוטנציאל זהם האוויר ממפעל תנובה וממפעל יפאורה שתוגש לאישור הגורם הסביבתי המוסמך</p> <p>להלן המגרשים והגבהים :</p> <p>מגרשים 105,106,107 - מגבלת גובה לבנייה (מעל הקרקע) 54 מ'</p> <p>מגרש 133 - מגבלת גובה לבנייה (מעל הקרקע) 24 מ'</p> <p>מגרש 134 - מגבלת גובה לבנייה (מעל הקרקע) 21 מ'</p> <p>מגרש 135 - מגבלת גובה לבנייה (מעל הקרקע) 39 מ'</p> <p>מגרשים 1005,1006,199 - מגבלת גובה לבנייה (מעל הקרקע) 27 מ'</p> <p>מגרשים 197,198 - מגבלת גובה לבנייה (מעל הקרקע) 33 מ'</p> <p>מגרש 202 - מגבלת גובה לבנייה (מעל הקרקע) 57 מ'</p> <p>16. תנאי למתן היתר בנייה למסוף אוטובוסים יהיה אישור חווי"ד סביבתית לבחינת פוטנציאל ההשפעות הסביבתיות כולל: רעש, לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח בהם עובר קו מתח עליון יהיה הסרת המגבלות של קווי המתח הקיימים בתחום המגרש.</p> <p>18. תנאי למתן היתר במגרשי מגורים הנמצאים בתחום מגבלות הבניה של קו המתח המיועד להסטה הינו הסטת הקו בפועל.</p> <p>19. תנאי למתן היתר הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>20. השטח המסומן בתשריט ייעודי הקרקע ובנספח הבינוי כשטח עם זיקת הנאה מיועד לאפשר מעבר חופשי לציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הזיקה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה למגרשים הכפופים לזיקות הנאה.</p>	



חשמל	6.3
<p>הוראות למתקני חשמל:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>1.1 בשלבי הביניים של מימוש התכנית תינתן גמישות לחשמל עילי.</p> <p>2. תחנות השנאה:</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש.</p>	

חשמל

6.3

ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.

3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מרחק מדוד מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן:

- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף..... 3 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד)..... 2 מ'
- ג. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה..... 5 מ'
- ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
- ו. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'
- ז. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'
- ח. כבלי חשמל מתח עליון..... בתאום עם חברת חשמל
- ט. ארון רשת..... 1 מ'

מרחק מדוד מציר הקו:

- א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20 מ'
- ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35 מ'

4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

5. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ואו קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

6. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

7. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.



<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>8. הטמנת קו המתח העליון - ניתן יהיה להטמין את קו מתח החשמל לאורך דרך 411 וזאת לאחר התייעצות עם חברת חשמל לישראל.</p>	
<p>6.4 ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>1. ניהול נגר</p> <p>א. ינקטו אמצעים לויסות נגר בנפח של כ-20 מ"ק לדונם. אמצעי הויסות יהיו ע"י איגום בשטחים ציבוריים על בסיס שטח פתוח או פתרונות הנדסיים.</p> <p>ב. בכל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים לתת הקרקע ונמוכים ב 20 ס"מ מהגלישה לרחוב, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. היה והשטחים ירוצפו, הריצוף יהיה ריצוף חדיר ותחתיו מצע גרנולרי עד לשתיית לא מהודקת.</p> <p>2. פתרון ניקוז החלק הצפוני של השכונה</p> <p>בנספח הניקוז מוצגות שתי חלופות לפתרון ניקוז החלק הצפוני וחיבור למערכת הניקוז האזורית</p> <p>א. חיבור גרביטציוני חיבור מערכת התיעול למאסף הראשי כולל תעלה תחת דרך 411 בכפוף לאישור נת"י</p> <p>ב. שאיבה ניתוק מערכת הניקוז של השכונה (בחלק הצפוני) ממערכת התיעול האזורית ובניית בריכות איגום לסופה יומית בהסתברות 1%</p> <p>3. חלק דרומי (כמפורט בנספח הניקוז) - פתרון קבע במסגרת הפתרון בשלב הקע תחובר מערכת התיעול של החלק הדרומי למאגר וויסות מחוץ לתחום התכנית (יקודם סטטוטורית ע"י עיריית רחובות בשיתוף עם רשות הניקוז).</p> <p>4. חלק דרומי (כמפורט בנספח הניקוז) - פתרון זמני ביצוע מאגר וויסות תת קרקע כמפורט בנספח הניקוז עם קירוי עליון משיקולי בטיחות.</p>	
<p>6.5 עתיקות</p>	<p>6.5</p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<p>6.6 בניה ירוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>הפיתוח הסביבתי והמבנים יעמדו בתו תקן ישראלי ירוק 5281 או בתקן 5282 וע"פ הנחיות האגף לאיכות הסביבה של עיריית רחובות תוך מתן דגש לנושאים הבאים:</p> <p>1. העמדת המבנה.</p> <p>2. התייעלות אנרגטית.</p> <p>3. תכנית קומת הקרקע תכלול פתרון להקטנת אגירת החום.</p> <p>4. בניה משמרת מים.</p> <p>5. פסולת ומחזור: תוכן תשתית לפינוי הפסולת המוצקה על פי עקרון הפרדה המקור ו/או הנחיות רחובות.</p> <p>6. תכנית הפיתוח תכלול תכנון משמר וחסכון במים.</p> <p>7. קרינה אלקטרומגנטית: במידת הצורך התוכנית יכללו פתרונות תכנוניים בתשתיות קוויות ונקודתיות בתקנים הנדסיים וצמצום קרינה על פי עקרון הזהירות המונעת.</p>	



תכנון זמין
מונה תדפסה 141



תכנון זמין
מונה תדפסה 141



תכנון זמין
מונה תדפסה 141

6.7	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. המרת שטח גזוזטראות ומועדון דיירים לכל שימוש אחר יחשבו כסטיה ניכרת.</p>
6.8	<p>תשתיות</p> <p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית, ובתיאום עם אגף התשתיות.</p> <p>2. כל מערכות התשתית המתוכננות בתחום התכנית, למעט מתח עליון, כולל: תשתית חשמל חדשה ולקווי חשמל במתח גבוה ונמוך, טלפון, דלק, גז, טלויזיה בכבלים, מים וכיו"ב, ביוב, ניקוז ונהינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצענים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים וכד', עם תגמיר זהה לבניין/קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים.</p> <p>3. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר. בנוסף, מערכות המים והביוב יהיו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, רשות המים ותאגיד המים.</p> <p>4. מערכות הביוב והניקוז יהיו מופרדות.</p> <p>5. מים וביוב:</p> <p>א. כל מגרש יחויב בחיבור לתשתיות מים וביוב מהמערכת המרכזית.</p> <p>ב. תכניות מפורטות - יכללו פתרון מים וביוב ויאושרו ע"י משרד הבריאות והגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ג. תשתיות מים וביוב, עירוניות / מרכזיות, לא יעברו דרך מגרשים מגורים / פרטיים.</p> <p>ד. תשתיות מים וביוב המשרתים מגרש אחד לא יעברו דרך מגרש אחר (שכן), אלא באישור מהנדס העיר והתאגיד.</p> <p>ה. במגרשים בהן יתוכנן בינוי הנמוך ממפלס הכביש הסמוך, ועבורם לא יתאפשר חיבור גריבטיציוני למערכת השפכים, יוקמו תחנות שאיבה פרטיות לביוב. התחנות יתוכננו ויוקמו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובפיקוח תאגיד מעיינות הדרום. יש לאפשר גישה לתפעול שוטף של התחנות (פינוי פסולת) ולתחזוקה.</p> <p>6. בתחום רדיוסי המגן:</p> <p>א. מערכות ביוב קיימות בתחום רדיוסי המגן, ישודרגו בהתאם להנחיות המחמירות של משרד הבריאות לאזור רגיש מבחינה הידרולוגית.</p> <p>ב. עבודות פיתוח, בתחומי הרדיוסים - יהיו בהתאם לתקנות בריאות העם, הנחיות המשרדים הרלוונטיים ובכפוף לאישור משרד הבריאות והגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>7. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות</p>



6.8	תשתיות
	<p>כדלקמן :</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים (למעט מגרש 3500 המיועד לתחמ"ש) או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטח פרטי פתוח ; חניון, תעשייה, מסחר ותעסוקה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ב.לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מגורים מסחר ותעסוקה דיור מוגן, מסחר ותעסוקה, מבני ציבור , אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. מונה ודפסה 141 תכנון זמין</p> <p>ג.על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>
6.9	חומרי חפירה ומילוי
	<p>1. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p>
6.10	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה ובכל מקרה לא יגדל מ-1.33 חניות ליח"ד. חניות לנכים, אופניים ואופנועים יהיו על פי התקן.</p> <p>2. יותר תכנון חניה גם במפריצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.</p> <p>3. מיקום הכניסות התפעוליות למסחר, יבחן לעת הכנת תכנית פיתוח, בינוי והנחיות עיצוב.</p> <p>4. החניה למגורים תהיה תת-קרקעית בנוסף לאפשרות לחניות אורחים שיינתנו מחוץ למגרשים.</p> <p>5. במבנים בהם יש מסחר במפלס הקרקע תותר חניה על קרקעית מוסתרת מחזית הרחוב או/ו קרקעית. חניה שאינה מוסתרת תותר באישור מהנדס העיר.</p> <p>6. יותר לאחד רמפות כניסה של שני תאי שטח במידה ומתאפשר עפ"י נספח התנועה או באישור מהנדס העיר.</p> <p>7. במגרשים בהם יש מסחר בקומת הקרקע, ניתן לתכנן חניות תפעוליות במפלס קומת הקרקע, שיוסרתו מחזית הבניין.</p> <p>8. תותר בניית מרתפים בקו בנין 0, בתנאי שיובטח כי 15% משטח המגרש יהיה פנוי עבור חלוח.</p> <p>9. עבור יחידות לדיור בהישג יד להשכרה יוגדר תקן חניה של 0-1.5 מקומות חניה ליח"ד.</p> <p>10. לא יותרו מכח תכנית זו חיבורים חדשים לדרכים 410,411 מעבר למסומן בתשריט התכנית.</p> <p>11. הנגישות לתחמ"ש תהיה מהדרך המוצעת כמסומן בתשריט. דרך זו תשמר פתוחה כל הזמן ולא ניתן יהיה לסגור אותה ללא אישור חברת החשמל.</p> <p>12. ישמר המעבר החקלאי הנמצא מתחת לדרך 411, ככל שעקב ביצוע התכנית תיפגע הנגישות למעבר זה, תובטח נגישות חלופית.</p>
6.11	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83'ג לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויוגדרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p>

<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. 4. על אף האמור בנספח העצים, בשלב הכנת תכנית הפיתוח והוצאת היתרי בניה תיבחן בשנית האפשרות לשימור עצים קיימים ושילובם בפיתוח.</p>	
<p>6.12 מרתפים</p>	<p>6.12</p>
<p>1. תותר בניית מרתפים בקו בניין 0, עפ"י הנחיות תכנית 4/ב34. 2. עבור שטחי גינון ונטיעות תובטח שכבת אדמה של 0.5 מ' עבור גינון ו-1.2 מ' לפחות לנטיעת עצים מעל המרתף.</p>	
<p>6.13 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.13</p>
<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ושאינם כלולים בתחום איחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית למעט המגרשים ביעוד ציבורי המיועדים לדרכים בין-עירוניות, לתחמ"ש כלל אזורי, למרכז תחבורה, למסילת רכבת, למפגש דרך מסילת ברזל, אשר ירשמו בבעלות מדינת ישראל. בהתאם לדין. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה. 2. התצ"ר הנדרש מכח תכנית זו לא יכלול: א. חלקות בשלמות אשר סומנו בתשריט ביעוד "לפי תכנית מאושרת" שאין לגביהן התיחסות קנינית ו/או שינוי בגבולות, לא יכללו בתצ"ר. ב. מגרשים 1423, 701, ומתחם A (תאי שטח 1202, 1554, 1556-1559, 1561-1562, 1565) המתוכננים ברמה מתארית בתכנית זו ונדרשים לתכנון מפורט טרם הוצאת היתר. 3. התצ"ר יחולק בהתאם למתחמי איחוד וחלוקה ותוקפה של החלוקה החדשה יהיה עם בקשה להיתר בניה ראשון בכל אחד מהמתחמים. בשטח שאינו מתחם איחוד וחלוקה, תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מייד. 4. זיקת הנאה, שסומנה בתכנית זו במגרשים קיימים ערב אישורה, שאינם מיועדים לצרכי ציבור, תרשם, בספרי המקרקעין רק לאחר מתן היתר בניה ראשון למימוש תכנית זו בתחום המגרש.</p>	
<p>6.14 איחוד וחלוקה סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	
<p>6.15 איכות הסביבה</p>	<p>6.15</p>
<p>1. הריסת מבנים תתבצע בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה. 2. ייערך מסמך כוללני לטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית. מומלץ לקיים "מערך סגור" של טיפול בעודפים ומילויים של שטחים.</p>	





איכות הסביבה	6.15
<p>3. זיהום קרקע</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה במגרשי התעשייה שהוגדרו בסקר היסטורי לקרקעות מזוהמות, כחשודים לזיהום קרקע יבוצע סקר היסטורי שלב ב', בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. סקר הקרקע יחייב הצגת ממצאי פירוט הפעילות הקיימת במגרש, מיקומים לביצוע דיגומי קרקע, עומקי קרקע בהם יילקחו הדיגומים, מפרט אנליזות לדיגומי הקרקע (למשל: סריקות מתכות TPH, PAH, VOCs, SVOCs וכו').</p> <p>ב. כל ממצאי התכנית לסקר זיהום קרקע יוגש לאישור נציגי הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ג. רק לאחר אישור תכנית סקר זיהום הקרקע כאמור, יחל שלב סקר הקרקע בשטח.</p> <p>ד. כל ממצאי סקר זיהום הקרקע יוגש לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ה. במידה וימצא כי קיימת קרקע מזוהמת בשטח המגרשים הנבדקים לצורך מתן היתר בנייה, תטופל הקרקע עפ"י הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ו. רק בתום גמר הטיפול בקרקע המזוהמת כפי דרישות נציגי הגורם הסביבתי המוסמך, ניתן יהיה להתקדם לקבלת היתר הבנייה.</p> <p>4. תחום רדיוסי מגן מקידוחי מים</p> <p>א. לא תותר הקמתם של תחנות דלק חדשות בתחום רדיוסי המגן של קידוחי מי השתיה.</p> <p>ב. שימושים בתחום רדיוסי המגן יהיו יבשים וללא שימוש בחומרים בעלי פוטנציאל זיהום. לא תאושר אחסנה של חומרים מסוכנים כגון חומרי הדברה, חומרי דלק ושמונים וחומרים כימיים אחרים.</p> <p>ג. בתחום רדיוסי המגן של קידוח מי השתיה ט' לא תאושר תוספת זכויות בניה עד לסגירת הקידוח. כל עוד הקידוח אינו מבוטל, לא תותר תוספת בניה מכוח תכנית זאת.</p> <p>5. פיתוח שטח, אקולוגיה ושיקום נופי:</p> <p>א. סימון תחום עבודות הקבלן, כולל קווי דיקור, יעשה באמצעות יתדות ו/או סרטי סימון. הקבלן ינקוט את כל האמצעים הנדרשים על מנת שלא לחרוג מתחום העבודה המסומן.</p> <p>ב. יבוצע חישוף של קרקע פוריה בכל שטח העבודות לפני תחילת עבודות העפר. את הקרקע יש לערום ולפזר עם תום העבודות לשיקום לפי הנדרש.</p> <p>ג. שטחי ההתארגנות של הקבלן ינוקו בתום העבודות מכל פסולת בנייה.</p> <p>6. תחמ"ש:</p> <p>תכנון התאורה בהיקף התחמ"ש יעשה באופן שיצמצם הפצת אור מיותר לסביבה, בכפוף לדרישות הביטחון של מתקנים מסוג זה.</p> <p>7. בריכת מים ותחנת שאיבה:</p> <p>לא תותר אחסנת חומרים מסוכנים מלבד דלקים לתפעול המתקן ההנדסי, היפוכלוריט וחומרים שידרשו לצורך הטיפול במים. מיכלי חומ"ש יותקנו במאצרות בהתאם לנדרש בהיתר רעלים ולהנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>8. עד 12 חודשים ממועד הפעלת המסוף יבצע יזם המסוף מדידות רעש לבחינת השפעת המסוף על מבנים במושב גאליה. המדידה תבוצע בהנחית הגורם הסביבתי המוסמך ותוגש לאישורו. במידת הצורך, יוצאו הנחיות לצמצום מטרד הרעש, במידה ונמצא כזה.</p>	
פסולת בניין	6.16
<p>1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. היתר בניה יבטיח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש שיסומן בהיתר הבניה. מתקני האצירה במגרשים הפרטיים ובמרחב הציבורי ייסגרו באופן שלא יאפשר נגישות לבעלי חיים ו/או התעופפות פסולת.</p> <p>2. יוקמו סידורים המאפשרים הפרדת הפסולת לשני זרמים לפחות, וכן מכלי אצירה נוספים לפסולת המיועדת למחזור על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p>	

<p>פסולת בניין</p> <p>3. במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזוהמת באתר (עפ"י היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות), יש לפנותה בהתאם להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.</p>	<p>6.16</p>
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. הגובה המקסימלי (מעפ"י) המותר לבניה בכל תא שטח מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים לצורך הקמת המבנה. חריגה מגובה זה תהווה סטיה ניכרת מהתכנית אלא אם התקבל אישור נציג משהב"ט בוועדה מחוזית מרכז.</p> <p>2. היתר הבניה יכלול מנגנון הודעה למציג משהב"ט בוועדה מחוזית מרכז, שבועיים טרם תחילת הקמת התכנית (תחילת עבודות עפר, הקמת מנופים וכיוצ"ב).</p> <p>3. תנאי למתן היתר בינוי אישור נציג משהב"ט בוועדה מחוזית מרכז, לעניין תאום מנופים/עגורנים/סימון מכשולי טיסה.</p> <p>4. על חלק מתחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות מגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תגבר על תכנית זו ולא תוכן כל תכנית מפורטת או ייתן היתר בנייה מכח תכנית זו אשר יעמדו בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>6. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובה הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית לגובה המתקנים ולצורך קבלת הנחיות סימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>	<p>6.17</p>
<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה כולל הנחיות לצמצום מטרדים בעת עבודות ההקמה.</p> <p>2. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>3. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המוגדר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המוגדר.</p> <p>4. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>5. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>6. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעוד שצ"פ.</p>	<p>6.18</p>
<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>1. ניתן יהיה להמשיך לעבד את הקרקעות החקלאיות עד לשלב הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. ככל שעקב ביצוע התכנית תיפגע הנגישות או אספקת המים לשטח בו מותר עיבוד חקלאי, יובטחו נגישות חלופית ואספקת מים לשטח זה.</p> <p>3. יותר המשך שימוש על פי הייעוד הקיים ערב אישור תכנית זו במבנים, הקיימים כדן, בשטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור עד הפקעתם / רישומם על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין. עד הוצאת היתר הריסה למבנה, תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם</p>	<p>6.19</p>



6.19	מתקנים ו/או שימושים זמניים
	לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, לרווחת המשתמשים ולתפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

6.20	תנאים למתן היתרי איכלוס
	במגרשים באזורי פינוי-בינוי ובקרקע המשלימה בהם מוצעים בניינים רבי קומות כהגדרתם בחוק, או בניינים הכוללים שימוש לדיור מוגן, מעונות סטודנטים או דיור בהישג יד להשכרה, תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה הקמת והפעלת חברת ניהול לתחזוקת המבנה לאורך זמן.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	מגורים	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית: כ-20 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 141

נספח ח'

אישור הרשות הממשלתית להשתתפות במכרז

ח'1 – תנאים לאישור

ח'2 - נוסח פנייה

ח'3 - נוסח אישור

1. כללי

מכרז מס' מר/2023/34 להקצאת מגרשים בקרית משה (להלן: "המכרז") מיועד לסייע בקידום תהליכי ההתחדשות העירונית במקבצים המפורטים בנספח ט', שיש היתכנות כלכלית למימושם (אף שלא היתה כזו לעת אישור התכנית) או שהיזמים הפועלים בהם התקשרו עם הרשות הממשלתית בהסכם מימון שיסייע למימושם, באופן שיאפשר ליזמים להציע לבעלי דירות בתחומם לקבל דירות תמורה במתחם/ים מושא המכרז. מכיוון שכך, רשאים להשתתף במכרז זה אך ורק מציעים אשר יפנו אל הרשות הממשלתית בבקשה לקבלת אישור השתתפות בנוסח המצורף **כנספח ח'2** למכרז, יקבלו את אישורה להשתתפות במכרז, בנוסח המצורף **כנספח ח'3** למכרז.

2. תנאים לאישור השתתפות במכרז והוכחתם

2.1. הרשות הממשלתית תאשר את השתתפותו של מציע במכרז, אם הוא פועל לקידום התחדשות עירונית במקבץ המפורט בנספח ט', ועומד בתנאים אלו:

2.1.1. הוא התקשר עם בעלים של, לכל הפחות, 50% מהדירות במקבץ מבין המקבצים המפורטים בנספח ט';

2.1.2. לפחות 25% מבעלי הדירות במקבץ מעוניינים לעבור לדירת תמורה במתחם/ים, והמציע מחויב להקצות דירת תמורה במתחם/ים בו/הם יזכה, לכל בעל דירה במקבץ המעוניין בכך, ואשר הודיע על רצונו בכך לא יאוחר מ-6 חודשים ממועד חתימה על הסכם החכירה, וכן התחייב להודיע לבעלי הדירות במקבץ בתוך 7 ימים ממועד חתימת הסכם החכירה על חתימתו ועל זכותם לבחור את מיקום דירת התמורה במקבץ או במגרש בתוך 6 חודשים מאותו מועד.

2.2. להוכחת עמידתו בתנאים הנדרשים להשתתפות במכרז, יצרף המציע לבקשתו אשר תוגש על גבי **נספח ח'2** את כל אלו:

2.2.1. תצהיר עורך הדין המציע בדבר שיעור בעלי הדירות אשר התקשרו עם המציע בהסכם פינוי בינוי במתחם, בצירוף נסח רישום מקרקעין מרוכז (טאבו) לחלקות הכלולות במתחם, מעודכן לכל הפחות לתאריך פרסום מכרז זה וכן טבלה המרכזת את שמות בעלי דירות אשר חתמו על ההסכם, בחלוקה לפי בניינים, בנוסח המצורף **כנספח 1**;

בבניין שבו עד 40% מהדירות הינן דירות ציבוריות, לא תובאנה דירות אלו במניין בעלי הדירות מהן נדרשת הסכמה.

הסכמת בעל דירה לעניין זה, היא הסכמה של לכל הפחות בעלים של 75% מהזכויות באותה דירה.

2.2.2. אישור ב"כ הדיירים בדבר שיעור בעלי הדירות במקבץ המעוניינים בדירת תמורה במתחם, בנוסח המצורף **כנספח 2**.

2.2.3. התחייבות המציע להקצאת דירת תמורה במתחם לבעל דירה במקבץ שיהיה מעוניין בכך, בנוסח המצורף **כנספח 3**.

היה המציע שותפות, יכול תנאי סף זה להתקיים על ידי המציעים השותפים בשותפות, במצטבר.

פנייה לרשות הממשלתית .3

- 3.1 פנייה לרשות הממשלתית בבקשה לאישור השתתפות במכרז תיעשה בנוסח המצורף **כנספח ח'2**, בצירוף כל המסמכים הנדרשים, לכתובת הדואר האלקטרוני : Hit-ironit-michraz@moch.gov.il.
- 3.2 המועד האחרון להגשת הבקשה הוא **יום 16/03/2023 בשעה 14:00**. לא יענו פניות טלפוניות או אחרות וכן פניות שיתקבלו לאחר המועד האמור.
- 3.3 קבלת הפנייה תאושר בהודעת דואר אלקטרוני לכתובת ממנה נשלחה הפנייה, בתוך שני ימי עבודה ממועד שליחת הפנייה.
- 3.4 הרשות הממשלתית רשאית, על פי שיקול דעתה המוחלט, לפנות למציעים לשם קבלת הבהרות ו/או השלמת מסמכים.

קבלת אישור השתתפות .4

- 4.1 מציע שעמד בתנאים המפורטים להלן, יקבל את אישור הרשות הממשלתית להשתתפות במכרז בנוסח המצורף **כנספח ח'3** למכרז.
- 4.2 ככל שמציע פועל ביותר ממקבץ אחד, הרשות הממשלתית תציין באישורה את כל המקבצים העומדים בדרישות האמורות, ואשר בגינם רשאי הוא להשתתף במכרז.

נספח 1 – אישור ב"כ היזם בדבר שיעור ההסכמות

לכבוד

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

שלום רב,

הנדון: אישור בדבר שיעור ההתקשרויות והמעוניינים לעבור לדירת תמורה במתחם

אני הח"מ, עורך דין _____, מספר זהות _____ מספר רישיון _____, מאשר בזה כדלקמן:

1. אני מספק שירותי ייעוץ משפטי ל _____ (להלן: "היזם"), הפועל לקידום פינוי בינוי במקבץ _____ בקרית משה ברחובות (להלן: "המקבץ") בקשר לפרויקט זה.
*רצ"ב נסח רישום מקרקעין מרוכז (טאבו) בהתייחס למקבץ.

2. במקבץ קיימים _____ בניינים הכוללים _____ דירות, מתוכן _____ דירות הן דירות דיור ציבורי.

3. עד מועד הגשת הצעה של היזם במסגרת המכרז, התקשר הוא בעסקת פינוי בינוי עם _____ בעלי דירות במתחם, המהווים _____ אחוזים מכלל בעלי דירות במתחם, כמפורט להלן:

○ _____ בעלי הדירות בבניין המצוי ב _____, המהווים _____ אחוזים מבעלי הדירות בו.

○ _____ בעלי הדירות בבניין המצוי ב _____, המהווים _____ אחוזים מבעלי הדירות בו.

○ _____ בעלי הדירות בבניין המצוי ב _____, המהווים _____ אחוזים מבעלי הדירות בו.

למיטב ידיעתי, _____ בעלי דירות, המהווים _____ אחוזים מכלל בעלי הדירות במקבץ, מעוניינים לעבור לדירת תמורה במתחם שמחוץ למקבץ.

רצ"ב **טבלה** הכוללת את פרטי בעלי הדירות שהתקשרו עם היזם בכל אחד מהבניינים והמעוניינים לעבור לדירת תמורה מחוץ למקבץ.

4. ידוע לי כי בבניין שבו עד 40% מהדירות הינן דירות ציבוריות, לא תובאנה דירות אלו במניין בעלי הדירות מהן נדרשת הסכמה, וכי הסכמת בעל דירה לעניין זה, היא הסכמה של לכל הפחות בעלים של 75% מהזכויות באותה דירה.

5. ידוע לי וליזם, כי לצורך הגשת הצעה במכרז נדרשת הסכמה של בעלי דירות של לפחות 50% מהדירות במקבץ ובכל בניין המצוי בו, וכן לכל הפחות 25% מבעלי הדירות במקבץ מעוניינים לעבור לדירת תמורה במגרש שמחוץ למקבץ.

זה שמי, להלן חתימתי ותוכן תצהירי דלעיל אמת.

חתימה וחותמת

שם

תאריך

טבלת הסכמות בעלי דירות לפינוי בינוי על ידי היזם

יש למלא לכל בניין בנפרד

להלן ריכוז הסכמות בעלי הדירות במקבץ לביצוע הפרויקט באמצעות היזם, על בסיס ההסכמים החתומים על ידם, אשר נערך לכל בניין בנפרד.

בניין ברחוב _____ מספר _____				
תת חלקה	שם בעלי הנכס	מועד החתימה	הסבר אם החתימה אינה של בעל הנכס הרשום/ של חלק מהבעלים	מעוניין/ לא מעוניין בדירת תמורה מחוץ למגרש
בניין ברחוב _____ מספר _____				
תת חלקה	שם בעל הנכס	מועד החתימה	הסבר אם החתימה אינה של בעל הנכס הרשום/ של חלק מהבעלים	מעוניין/ לא מעוניין בדירת תמורה מחוץ למגרש

נספח 2 - אישור עו"ד דיירים בדבר שיעור בעלי דירות שהתקשרו בהסכם ו/או מעוניינים בדירת

תמורה במתחם

לכבוד

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

שלום רב,

הנדון: שיעור בעלי הדירות שהתקשרו עם היזם ושיעור המעוניינים בדירת תמורה במתחם

אני הח"מ, עורך דין _____ מ.ר. _____, המייצג את בעלי הדירות במקבץ הידוע כחלקה/ות _____ בגוש _____ והמצוי ב _____ (להלן: "בעלי הדירות" ו"המתחם", בהתאמה) בקשר לעסקת פינוי בינוי, מאשר בזאת כדלקמן:

1. בעלים של _____ (יש למלא מספר) דירות במקבץ התקשרו עם היזם _____ בהסכם לביצוע פינוי בינוי במקבץ (להלן: "היזם" ו"ההסכם", בהתאמה).
2. בעלים של _____ דירות במקבץ, המהווים _____ אחוזים מכלל בעלי הדירות בו, מעוניינים **בדירת תמורה מחוץ למקבץ**, באופן שיוכלו לעבור לדירת התמורה עם פינוי הדירות במקבץ וטרם הריסתן.

ולראייה באתי על החתום:

חתימת עורך הדין

חותמת ומספר רישיון עורך דין

תאריך

נספח 3 - התחייבות יזם להקצאת דירת תמורה במתחם

לכבוד

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

שלום רב,

הנדון: התחייבות להקצאת דירות תמורה במתחם

אני הח"מ _____ ח.פ. _____ (להלן: "היזם"), הגשתי הצעה למכרז הרשות מס' מר/34/2023 להקצאת מתחמים בקרית משה (להלן: "המכרז").

בהתאם לדרישות המכרז האמור, אני מצהיר ומתחייב בזה בכתב כדלקמן:

1. אני פועל לקידום פינוי בינוי במקבץ מס' _____ (להלן: "המקבץ").
2. למיטב ידיעתי, בעלים של _____ אחוזים מהדירות מעוניינים בדירת תמורה במתחם, ככל שאזכה בו, על מנת שיוכלו לעבור לדירת תמורה טרם הריסת הבניין.
3. אני מתחייב לאפשר לכל בעל דירה במקבץ המעוניין בכך, לקבל דירת תמורה במתחם/ים בו/בהם אזכה במכרז זה, ובלבד שבעל הדירה הודיע על רצונו בכך לא יאוחר מ-6 חודשים מהמועד בו אכתום על הסכם החכירה בקשר למתחם, ככל שאזכה בו.
4. אני מתחייב להודיע לבעלי הדירות במקבץ בתוך 7 ימים ממועד חתימת הסכם החכירה כאמור על חתימתו ועל זכותם לבחור את מיקום דירת התמורה במקבץ או במתחם בתוך 6 חודשים.
5. התחייבותי זו עוגנה או תעוגן בהסכם הפינוי בינוי שנחתם ו/או ייחתם עם בעלי הדירות.
6. ידוע לי כי התחייבות זו נועדה להבטיח את זכויותיהם של בעלי הדירות במקבץ, ולפיכך מהווה היא הסכם לטובת צד שלישי.

ולראייה באתי על החתום:

חתימה

תאריך

אישור עורך דין

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____ מאשר בזאת כי היזם _____ חתם על התחייבות זו באמצעות _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____, המורשים לחייבו. _____

חותמת וחתימת עורך דין

תאריך

**נספח ח'2 – נוסח פנייה לרשות הממשלתית בבקשה לאישור השתתפות במכרז
(ככל שהמזיע פועל ביותר ממקבץ אחד – יש לצרף נספח זה בהתייחס לכל אחד מהמקבצים,
בצירוף כל המסמכים הנדרשים בו)**

תאריך _____

לכבוד

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

שלום רב,

הנדון: בקשה לאישור השתתפות במכרז מס' מר/34/2023 להקצאת מגרשים בקרית משה

אנו הח"מ _____ ת.ז. _____ ו _____ ת.ז. _____, מורשי החתימה מטעם _____ (להלן: "המזיע"), המבקש להגיש הצעה להקצאת מגרש במסגרת המכרז שבנדון (להלן: "המכרז"), פונים בזאת בבקשה לקבל אישור להשתתפות המזיע במכרז.

1. פרטי המזיע

שם המזיע _____ טלפון: _____

כתובת: עיר: _____ רחוב: _____ מס': _____

איש קשר: _____ טלפון: _____

דואר אלקטרוני: _____

2. המזיע מקדם פרויקט פינוי בינוי במקבץ מספר: _____, הכלול בנספח ט' למכרז.

3. פרטי המבנים הקיימים במקבץ:

מס' יחידות דיור	מס' יחידות דיור	גוש/חלקה	שם הרחוב ומספר הבית	
				1
				2
				3
				4
				5

4. לצורך הוכחת עמידתו של המציע בתנאים המפורטים ב**נספח ח'1** למכרז, רצ"ב המסמכים שלהלן:
1. **תצהיר עורך דין המציע** בדבר שיעור בעלי הדירות אשר התקשרו עם המציע בהסכם פינוי בינוי במקבץ וכן בדבר שיעור בעלי הדירות המעוניינים לקבל דירת תמורה במגרש שמחוץ למקבץ, בצירוף **טבלה המרכזת** את שמות בעלי דירות אשר חתמו על ההסכם, בחלוקה לפי בניינים, בנוסח המצורף **כנספח 1**, בצירוף **נסח רישום** מקרקעין מרוכז (טאבו) לחלקות הכלולות במקבץ;
 2. **אישור עו"ד הדיירים** במקבץ בדבר שיעור בעלי הדירות במקבץ שהתקשרו בהסכם פינוי בינוי עם היזם, ובדבר שיעור בעלי הדירות המעוניינים לקבל דירת תמורה במתחם, בנוסח המצורף **כנספח 2**;
 3. התחייבות היזם להקצאת דירות תמורה במתחם לבעלי דירות במקבץ, בנוסח המצורף **כנספח 3**.

תאריך	חתימה	שם המציע
-------	-------	----------

אישור עורך דין

אני הח"מ, עו"ד _____ מ.ר. _____ מאשר בזאת כי היזם _____ חתם על התחייבות זו באמצעות _____ ת.ז. _____ ו - _____ ת.ז. _____, המורשים לחייבו.

חותמת וחתימת עורך הדין	תאריך
------------------------	-------

לכבוד

רשות מקרקעי ישראל – מחוז מרכז

שלום רב,

הנדון : אישור השתתפות מציע במכרז מר/2023/34 לשיווק קרקע בקרית משה

לאחר בדיקת התנאים הנדרשים להשתתפות במכרז כפי שנקבעו בנספח ח' למכרז, הננו לאשר כי המציע _____ ח.פ. _____ רשאי להשתתף במכרז זה, ולהגיש הצעה למתחמים הכלולים בו.

בהתאם לתנאי המכרז, המציע רשאי לזכות בלא יותר מ - ___ מתחמים במסגרת המכרז, מאחר והוא מקדם מיזם פינוי בינוי במקבצים שלהלן:

□ מקבץ _____

□ מקבץ _____

בכבוד רב,

ועדת המכרזים

של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

נספח ט'

טבלת מקבצים הרשאים

להשתתף במכרז

באישור הרשות

הממשלתית

רשימת מקבצים – כתובת וגוש / חלקה

מקבץ	מס' מגרש - תמל 1086	כתובת	גוש	חלקות	יח"ד יוצאות
*א1	101	גבריאלוב 26-28, השקד 103	3653	48,49	148
*א3	108	הורביץ 152,153,154		92-94	296
*ג3	110	הורביץ 147,147		89,90	124
ג4	114	גבריאלוב 19-21,23-25		190,191	260
*ד4	115	דוד נדב 8-10-12		192	66
*ט4	120	גבריאלוב 11-13		118	74
*א5	121	הורביץ 30,35,36		4545	31,36,37
*ב5	122	הורביץ 31,32,33,34	32-35		108
*ג5	123	יום הכיפורים 37	38		72
*ד5	124	יום הכיפורים 38	39		72
ה5	125	יום הכיפורים 28	29		54
ב6	127	מרבד הקסמים 43	44		72
*ד6	129	מרבד הקסמים 47	48		36
ה6	130	מרבד הקסמים 48	49		46

*מקבצים בגינם נחתם הסכם מימון בין היזם ובין הרשות הממשלתית

נספח י'

מכתב החברה לפיתוח

רחובות בנושא מבני

הציבור הנדרשים



**רחובות.
עיר המדע
והתרבות**

**מ"מ ראש העיר
זהר בלום**

כ"א אדר א תשפ"ב

22 פברואר 2022

לכבוד

הניה ששון

מנהלת תחום שיווק קרקעות

משרד השיכון

באמצעות דוא"ל

הנדון: פירוט מוסדות ציבור נדרשים במגרשים מעורבי שימושים במכרז מר/482/2021

מגרשים 150,153,158,177,185, אשר מוצעים במכרז הינם מגרשים בלי זכויות ציבוריות למבנים ומוסדות ציבור. להלן פירוט השימושים הנדרשים על ידי היזמים במגרשים הנ"ל:

- א. מגרש 150 - 2 כיתות גן בשטח 256 מ"ר ומועדון נוער קהילתי - 244 מ"ר
- ב. מגרש 153 - 2 כיתות גן בשטח 260 מ"ר.
- ג. מגרש 158 - 2 כיתות גן בשטח 260 מ"ר.
- ד. מגרש 177 - 2 כיתות גן בשטח 260 מ"ר.
- ה. מגרש 185 - 2 כיתות גן בשטח 260 מ"ר.

בכבוד רב,

אהר בלום
מ"מ ראש העיר
ומחזיק תיק החינוך

העתקים:

רחמים מלול, ראש העיר

ניסים סלמן, מנכ"ל הלר

מיטל קופרברג, סמנכ"ל הלר

עיריית רחובות רחוב ביל"ו 2, ת.ד. 1111 רחובות, מיקוד 7644201 טל. 08-3932212 | פקס. 08-9392474

Bilu 2 St.P.O.B 1111, Rehovot 7644201, Israel, Tel. 972-89392212 | Fax. 972-89494682

מייל. zohar@rehovot.muni.il | אתר. www.rehovot.muni.il

נספח י"א

מפרט בינוי מבני ציבור

(חובה) עבור גני ילדים

הערות	פירוט דרישות לתכנון / או ביצוע	שם השטח חדר/
המבנה 1		
	<ul style="list-style-type: none"> התכנון יעשה ע"י מהנדסים ו/או אדריכלים רשומים ורשויים בהתאם לחוק רישוי המהנדסים והאדריכלים תשי"ח 1958 ותקנותיו, ועל פי כל דין. צוות התכנון יכול לכל הפחות: אדריכל, מהנדס בניין, יועץ חשמל, יועץ אינסטלציה, אדריכל נוף ופיתוח, יועץ בטיחות, יועץ נגישות, יועץ קרקע, מודד, יועץ קרינה, יועץ אקוסטיקה, יועץ מיזוג אוויר, יועץ איטום, יועץ מיגון, יועץ מעליות (ככל שהמבנה הינו מעל קומה אחת), ניהול פרויקט. 	מתכננים
	<ul style="list-style-type: none"> מבנה גן הילדים לרבות כל חדריו, במבנים, בחללים על ייעודיהם השונים ומערכות המבנה יענו על דרישות חוזר מנכ"ל הוראות קבע סידורי בטיחות במבני מוסדות החינוך עג / 6 (שבט התשע"ג פברואר 2013) או עדכונים האחרון בעת ביצוע העבודות להלן חוזר מנכ"ל ועל פי חוזר מנכ"ל משרד החינוך סח(3/ב) ינואר 8002, או עדכונים האחרון בעת ביצוע העבודות להלן חוזר מנכ"ל. בהתאם לחוק התכנון והבניה ותקנותיו התקנים הישראלים המפרט הבין משרדי ומפרט זה, המעודכנים בעת ביצוע העבודה. המפרט הטכני המיוחד להלן בא להוסיף על כל הנדרש להלן. במקומות בהם קיימת סתירה בין ההנחיות, תיבחר החלופה המחמירה מביניהם. 	תכנון וכללי
	<ul style="list-style-type: none"> היסודות העמודים והרכיבים הנושאים יתוכננו ויבוצעו לנשיאת שתי קומות ויותר בהתאם לצורך התכנוני. במקרים בהם הביצוע מעל למבנה קיים, סך כל הקומות המתוכננות לעתיד כולל המבנה הקיים לא יעלה על שתי קומות ולא יפחת ממספר הקומות המבוצעות בפועל, בכפוף למתאפשר עפ"י התב"ע. ביצוע המבנה יכול עבודות חפירה ו/או חציבה ו/או מילוי עד לגובה +/- - חצי מטר בתחום המבנה, אשר כלולים במחיר הפאושלי למבנה ולא ישולמו במסגרת עבודות הפיתוח. גובה קומת מבנה מריצוף ועד לתחתית תקרה בטון 300 ס"מ לפחות. בכל מקרה לאחר התקנת מערכות או תקרה תותבת לא יפחת מ 250 ס"מ, כאשר מרחק בין תקרה אקוסטית לתקרת בטון לא תקטן מ 25 ס"מ. תתוכנן ותבוצע סגירת חלל בין יסודות וקורת קשר של המבנה לבין תחתית רצפה ראשונה. הסגירה תבוצע בבניית קיר בלוקים או קיר בטון בהתאם מפלס הפיתוח המתוכנן, ובהתאם להנחיות היועצים, וכולל ביצוע גמר חוץ על פי תוכנית חזיתות וזאת עד לגובה כולל של 150 ס"מ מ המבנה ימסר כשהוא אטום בהיקפו, כולל אלומיניום, אבן/טיח, איטום יסודות, ניקוז יסודות, במידת הנדרש יבוצע טיפול ראד ון, ולאחר אישורי מעבדה לעמידות מגשמים בקירות, חלונות ותקרות. 	המבנה
	<ul style="list-style-type: none"> לפי תנאי הקרקע והנחיות הביסוס לאתר שניתנו ע"י יועץ הביסוס. בדוח קרקע המתייחס למבנה המבונה. במקרים בהם קיים סיכון גיאולוגי וקימת דרישה של יועץ הקרקע יש לבצע בדיקה נוספת ע"י גיאולוג מומחה שיקבע את התנאים לשימוש בשטח המבנה המוצע. 	כללי יסודות

הערות	פירוט דרישות לתכנון ו / או ביצוע	שם השטח / חדר
	<p>הערה כללית: הנחיות אלו הינם לרבות הנחיות התקן, הנחיות מנכ"ל משרד החינוך או כל הנחיה של גורם רשמי- כפי שמפורסמים ומתעדכנים לפני תוך כדי ועד סיכום תהליך המסירה המלא של מבנה ציבור.</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> • המבנה יתוכנן ויבנה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בטיחות באש 8002, בהתאם לתקנות שירותי הכבאות (ציוד כיבוי אש בבתי ספר) התשל"ב 1972 בהתאם למכ"ר 325, בהתאם לחוזר מנכ"ל של משרד החינוך הוראות קבע סידורי בטיחות במבני מוסדות חינוך עג(6/א –) שבט התשע"ג פברואר 2013 המעודכנים בעת ביצוע העבודה ועל פי הנחיות יועץ הבטיחות... • השימוש בחומרי בניה, כולל ציפויים, חיפויים, תקרות אקוסטיות וכדומה, ייעשה לפי דרישות תקן ישראלי 921 חלק 4 (דרישות למוסדות חינוך). יש להציג תעודת בדיקה של מעבדה מאושרת, המעידה על עמידה בדרישות התקן הנ"ל. • מידור אש - לרבות הפרדת אש של קומות הבניין, חדרי מדרגות מוגנים, הפרדת אש של פירים ורטיקליים, הפרדת אש של חללים בעלי סיכון אש מיוחד וכו' - הכל ע"פ תקנות התכנון והבניה בטיחות באש. 2008 • ועל פי הנדרש בתקנות שירותי הכבאות (לבתי ספר). והנחיות יועץ הבטיחות יש לקבוע משטר הפעלות מערכות בטיחות באש (אינטגרציה) על פי מכ"ר 536 המעודכן בעת ביצוע העבודה. • בדיקת האינטגרציה תבוצע אך ורק חשמל קבוע במבנה • אישור לבדיקת אינטגרציה יבוצע על ידי מעבדה מוכרת או מת"י בלבד וכן כל דרישה נוספת מעת לעת שתוגש על ידי כיבוי אש לפני היתר או תוך כדי שלבי הבניה= הכל עד מסירה מלאה של הפרויקט. 	בטיחות אש
	<ul style="list-style-type: none"> • מבנה גן הילדים לרבות חצרות ושטחי חוף יהיה מוגש, יתוכנן ויבוצע בהתאם לחוקים, לתקנות התכנון והבניה, תקנים ישראליים, והנחיות יועץ הנגישות כולל דרכי גישה. 	נגישות

הערות	פירוט דרישות לתכנון ו / או ביצוע	שם השטח חדר /
2 שלד המבנה		
	• שלד המבנה יתוכנן ע"י מהנדס אזרחי מורשה	כללי
	• חובה להשתמש בבטון ב 30 ומעלה, פרט לאלמנטים משניים (כגון חגורות בבניה, גב קירות אבן), עמודים יעשו בבטון ב 03. חובה לכלול מוספים לצמצום הסדיקה בתערובת הבטון לרצפות ולקירות תת קרקעיים	כללי
	• יש לערוך חישוב סייסמי ע"פ תקן 413 לכל מבנה, על מנת לוודא את עמידותו. החישוב יכלול גם את הקומות הנוספות המשוערות ע"פ מפרט זה. אין לתכנן במבנה חינוך קומה חלשה ע"פ הגדרתו בתקן • רמת ההגנה הסיסמית שעבורה יתוכנן המבנה תותאם לחשיבות מבנה בקבוצה א (מבנה בעל חשיבות ציבורית גבוהה) ובהתאם לנזקים הסביבתיים הצפויים וערכו לא יקטן בכל מקרה מ 5.1	רעידות אדמה
	• רצפה תחתונה תתוכנן תמיד כרצפה תלויה, יעשו כל הסידורים למניעת חדירות מים, כולל איטום וניקוז.	רצפה תחתונה
	• רכיבי הבניין, חומרי הבנייה והקונסטרוקציה יתאימו לדרישות התקנים הישראליים. • שלד המבנה יבוצע באחת מהאלטרנטיבות ותחול עליו עמידות אש כפוף לחוק התכנון והבניה, תקנותיו והתקנים הישראליים הרלוונטיים. שלד נושא • מפלדה יהיה חייב באמצעי הגנה מיוחדים להשגת עמידות באש	שלד מבנה
	בניה קונבנציונלית:	
	• בטון מזוין יצוק באתר (ניתן לשלב תקרות ורצפות טרומיות)	
אופציה	בניה טרומית / מתועשת • בטון מזוין יצוק באתר בשלוב עם אלמנטים טרומיים, ניתן לשלב אלמנטים מפלדה בשלד בכפוף להגנה באמצעים מיוחדים להשגת עמידות נגד אש של שעתיים לפחות - ובאישור מיוחד של הרשות המזמינה.	
	• בכל מבנה מעל קומה אחת יש לתכנן ולבצע פיר מעלית. • כמות ומיקום פיר מעלית על פי הנחיות מתכנן / רשות מקומית. • גודל הפיר יהיה בהתאם להנחיות יועץ מעליות / אדריכל. • יבוצעו כל ההכנות הנדרשות להתקנת מעלית, כולל מפתח/ כרטיס למורשים בלבד. • פיר המעלית ייבנה מבטון מלא בעובי עפ"י הנחיות המתכנן, כולל בור בעומק ע"פ תוכניות האדריכל. • בחלקו העליון של כל פיר יורכב חלון רפפה לפינוי עשן ואוורור כלפי חוץ הבניין בשטח על פי תוכנית. • יבוצעו כל העבודות הנדרשות לחשמל ותקשורת. (ביצוע בפועל ולא רק הכנות)	פיר מעלית

הערות	פירוט דרישות לתכנון ו / או ביצוע	שם השטח / חדר
	<ul style="list-style-type: none"> חדרי מדרגות, יציאות, מעברים ופרוזדורים יענו מבחינת כמות, מבנה ומידות על הנדרש בתקנות התיכנון והבניה העדכניים. ובהתאם לחוזר מנכ"ל משרד החינוך המעודכן, לרבות מאחזי יד, תאורת חרום, שחרור עשן ע"פ תקן. חדרי מדרגות מוגנים - מופרדים הפרדת אש 2 שעות משאר חלקי הבניין - יבנו לפי דרישות התקנות ו / או שרתי הכבאות. 	<p>כללי חדרי מדרגות</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ראה הנחיות חוזר מנכ"ל משרד החינוך " הוראות קבע-בטיחות, ביטחון ושעת חירום" מסעדי יד יקבעו משני צידי המדרגות, ויעוצבו כך שתימנע החלקה עליהן גובה המעקה 110 ס"מ מקצה אף המדרגה או מהמשטח האופקי ולאורך המהלכים המשופעים 011, ס"מ לאורך מהלכים מישוריים רוחבם של המעקים לא יעלה על 5 ס"מ (למניעת ישיבה על גבי המעקה). לחלופין התקנת אלמנט למניעת החלקה מרווח במעקים לא יאפשר מעבר כדור בקוטר 10 ס"מ דרכם גובהם של מסעדי היד המותקנים על הקיר או לצד המעקה יהיה 90 ס"מ (גובה זה יימדד מקצה א' המדרגה) המעקים ומסעדי היד ייבנו באופן שלא יהיה אפשר להחליק עליהם, אך גם באופן שלא יפצע את מי שינסה להחליק עליהם. המרווח לקיר לא יפחת מ- 4ס"מ. ולא יבלוט יותר מ 7 ס"מ מפני הקיר. המעקה ומסעדי היד ייבנו ברציפות וללא הפסקה לאורך כל מהלך המדרגות. יש להוסיף מסעד יד - מעקה באמצע. על פי הנדרש בתקנות התיכנון והבניה העדכניים ובהתאם להנחיות יועץ הבטיחות. 	<p>מסעדי יד</p>
	<ul style="list-style-type: none"> בחדרי המדרגות תהיה יציאה לגג באמצעות סולם ברזל מחוזק לקיר, עפ"י דרישות הבטיחות. כיסוי פתח יציאה לגג במידות 80x80 ס"מ מפלדה עם מנעול. בין גגות במפלסים שונים יותקנו סולמות למעבר בין גג לגג. סולמות יציאה לגג ינעלו באופן שלא יאפשר טיפוס ילדים עליהם וכן שאינו מאפשר טיפוס מי שאינו מורשה עליהם. סולמות מהם ניתן ליפול 200 ס"מ או יותר יוגנו בכלובי הגנה. הכל לפי תקנות הבטיחות בעבודה, עבודות בגובה 2007. 	<p>יציאה לגג</p>
	<ul style="list-style-type: none"> פתחי שחרור עשן יבוצעו מסוג רפפת פח. כמות פתחים לשחרור עשן בהתאם לתקנות התיכנון והבניה בטיחות באש 8002, בהתאם להנחיות רשות הכיבוי(מכ"ר 235) והנחיות יועץ הבטיחות. בראש חדר המדרגות בשיעור של 8% משטח המדרגות או ע"פ התקן. 	<p>חלונות לשחרור</p>

		עשן
	• במסדרונות בשיעור 2% משטח הרצפה בשטחים הציבוריים או ע"פ התקן.	

הערות	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	שם השטח /חדר
	• ראה הנחיות חוזר מנכ"ל משרד החינוך - הוראות קבע-בטיחות, ביטחון ושעת חירום, ותקנות התכנון והבניה בטיחות באש 2008	מידות חדר המדרגות
	• ראה הנחיות חוזר מנכ"ל משרד החינוך הוראות קבע-בטיחות, ביטחון ושעת חירום ותקנות התכנון והבניה בטיחות באש 2008	מידות המדרגות
	<ul style="list-style-type: none"> • מספר המדרגות במהלך אחד לא יפחת מ-3 ולא יעלה על 14. מידות הרום והשלח של כל המדרגות באותו חדר מדרגות יהיו אחידות • הפרש גובה בין שני משטחים אופקיים, ביניהם מגשר מהלך מדרגות לא יעלה על 185 ס"מ, רום ה מדרגה לא יעלה על 5.16 ס"מ רוחב המהלך לא יקטן מ 120 ס"מ נטו. • הכל בהתאם להנחיות יועץ הבטיחות ויועץ הנגישות ו תקנות התכנון והבניה בטיחות ב אש8002, וחוזר מנכ"ל משרד החינוך המעודכנים בכל מקרה לחישובמידות המדרגות • יש לפעול לפי 2 * רום + שלח = 61/36 ס"מ 	מהלכי מדרגות
	<ul style="list-style-type: none"> • דלתות הנפתחות אל משטח אופקי של חדר המדרגות לא יפגעו בתנועת התלמידים ולא יגרעו ממידות המשטח הנדרשות. (הדלתות יושקעו בנישה), עומק משטח בינים נטו יהיה כרוחב נטו של מהלך המדרגות ובכל מקרה לא יפחת מ 120 ס"מ, עומק משטח בינים בין שני מהלכי מדרגות המשכיים לא יפחת מ 240 ס"מ • הכל בהתאם להנחיות יועץ הבטיחות, תקנות התכנון והבניה בטיחות באש, 2008 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך 	משטחי ביניים

3 קירות חוץ

	בנית קירות חוץ בהתאם:	
	<ul style="list-style-type: none"> • תקנות התכנון והבניה • תרמי תקו 5401 (0), 5401 (2) י"ת • ת"י 921 חלק 4 	כללי
	• לפי הנחיות לעבודות תכנון בהוצאת משרד הבינוי והשיכון, תקנות התכנון והבניה ות"י המעודכנים	חוזק

	<ul style="list-style-type: none"> • 1045 (2) י"ת לפי תרמי בידוד • בנית קירות חוץ בהתאם להנחיות לעבודות תיכנון משהב"ש • יש לבצע חישוב תרמי לאלמנטי המעטפת לפני ביצוע . • בהיקף הבניין אלמנטים מבטון יהיו מחופים בצידם החיצוני ע"י לוחות קלקר כולל שכבת אדקס חיצונית בעובי כולל של 10 ס"מ לפחות 	<p>התנגדות תרמית</p>
<p>תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות</p>	<p>פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע</p>	<p>שם השטח / חדר</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • בקירות חללי הלימוד המופנים לכיוון דרום, מערב ומזרח הצללת הפתחים תבוצע באמצעות מסגרות בטון ו/או אלמנטים מפלדה. שימוש בחומר אחר דורש אישור מיוחד • בישום מסגרת הצללה מבטון, יש לבצע רולקה ואיטום בין החלק האופקי והחלק האנכי 	<p>מסגרות הצללה</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • קירות חוץ - יעמדו בדרישות ת"י 1045 חלק(2) 	
	<p><u>בניה קונבנציונלית:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • בלוקי איטונג או ש"ע בעובי מינימאלי 22 ס"מ או בלוקי פומיס בעובי מינימאלי 22 ס"מ. או ש"ע 	
	<p><u>חומרים קירות חוץ בניה טרומית / מתועשת:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • קירות טרומיים מבטון בעובי מינימלי של 22 ס"מ • גימור חוץ לפי פרק גימור חוץ • חובה לצרף לחומר המכרז את המפורט בזאת : <ol style="list-style-type: none"> 1. חתך קיר, חישובים תרמיים המראים את הערכים התרמיים של הקיר ביחס לדרישות ת"י 1045 חלק 2 בכל 4 אזורי הארץ המוגדרים בת"י 1045 חלק 10 2. אישור מהנדס מוסמך או יועץ תרמי לאחר שבדק את החישובים ומאשר כי המבנה עומד בדרישות ת"י 1045 3. חתך קיר חישובים אקוסטיים המראים את הערכים האקוסטיים של הקיר ביחס לדרישות ת"י 1004 • עיגונים של אלמנטים טרומיים יחופו בבטון 50 מ"מ או שיוגנו לקבלת עמידות ש"ע לני"ל • <u>הערה כללית: אין לעשות שימוש בפולסטרן מוקצף או פוליאוריטן במוסדות חינוך</u> 	<p>קירות חוץ חומרים</p>



מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	שם השטח /חדר
4 קירות ומחיצות פנים		
	<ul style="list-style-type: none"> לפי הנחיות לעבודות תכנון בהוצאת משרד הבינוי והשיכון, תקנות התכנון והבניה ות"י המעודכנים. 	חוזק
	<ul style="list-style-type: none"> הקירות והמחיצות יוקמו עד תיקרת הבטון ויטווחו משני הצדדים עד לגובה התקרה העליונה 	קירות פנים
	<ul style="list-style-type: none"> מחיצות אש יבנו כפוף לתקנות התכנון והבניה בטיחות באש 8002, דרישות חוזר מנכ"ל משרד החינוך, דרישות שירותי הכבאות, התקנות והתקנים הרלוונטיים. עמידות אש של מחיצות אש תהיה כנדרש שם ובכל מקרה לא תפחת מ 60 דקות מחיצות אש יענו על דרישות התקנות ותקן ישראלי 139. בחדרים כגון מחסנים משך הפרדת אש ל 120 דקות 	מחיצות אש
	<p style="text-align: center;"><u>בניה קונבנציונאלית:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> בלוקי בטון חלולים בעובי מינימלי של 20 ס"מ 	קירות פנים חומרים
	<p style="text-align: center;"><u>בניה טרומית / מתועשת:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> בטון טרום בעובי מזערי של 15 ס"מ או בלוקי בטון חלולים בעובי מזערי של 20 ס"מ. או קיר גבס דו שיכבתי מכל צד, כולל בידוד אקוסטי. (על פי החלטת הרשות המזמינה בלבד יש להציג רמת בידוד אקוסטי בהתאם לת"י 2004 חלק מוסדות חינוך 	
	<p>המעקים והמסעדים יתוכננו על פי" תקנות תכנון ובנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) חלק ג – 'בטיחות אש בבניינים "וכן לפי חלק ח1 – נגישות "ו חוזר מנכ"ל הוראות קבע סידורי בטיחות במבני מוסדות החינוך (עג/6א) – שבט התשע"ג פברואר 2013 על פי עידכונים האחרון בעת ביצוע העבודות, ולפי ההנחיות הנוספות שלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> יש להתקין מעקה בכל מקום בבניין שבו הפרשי הגובה בין מפלסים סמוכים עולים על 50 ס"מ, וכן בכל מקום שבו מספר המדרגות הוא 3 ומעלה כל המעקות ב"מבנה (כולל מעקה הגג) יהיו בגובה מזערי של 120 ס"מ במרפסות גג ובגגות אליהם אפשרות יציאת אנשים וכן בכל מקום בו הפרש בין מפלסים סמוכים עולה על 250 ס"מ, יותקן מעקה בגובה 130 ס"מ לפחות גגות מגוננים, או גגות המשמשים כמרפסות יותקן מעקה בגובה 150 ס"מ מבנה המעקות יתאימו לת"י 2411. 	מעקות

שם השטח / חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
5. תפרים בבניה טרומית ומתועשת		
תפרי חוץ	<ul style="list-style-type: none"> • אטומים לחלוטין לרוח, מים ורטיבות. בעלי מראה אסטטי ובעלי רוחב אחיד לרבות כל פרטי האיטום למניעת חדירת מים בתפרים ולרבות איטוסגמיש בגג במקומות התפר. בגג יבוצע חיפוי לתפר למניעת פגיעה והתיישנות התפר במהלך השנים מתוכננים ומבוצעים בצורה שלא תגרום להופעת סדק בלתי מתוכנן בבנין 	
תפרי פנים	<ul style="list-style-type: none"> • בבניה טרומית ביצוע " פזה " במקצועות הקיר (לפי פר ט) מאושר 	

6 גגות

תקרות	<ul style="list-style-type: none"> • תקרות בטון • תקרות ב טון מלא בעובי ע"פ חישובי התכנון , או תקרת צלעות עם מילוי בלוקי איטונג או בטון או תקרות בטון טרומיות (כל תקרה אחרת באישור קונסטרוקטור והמזמין בלבד). עובי התקרה ע"פ חישובי המתכנן • בביצוע תקרות בטון טרומיות בבניה קונבנציונאלית ו/או טרומית חובה לחפות בתקרה אקוסטית 	
גג שטוח ניקוז	<ul style="list-style-type: none"> • שיפועים באמצעות שכבת בטון או בטון תאי (כולל רשת ברזל) לא פחות מ 600.1 - ק"ג/מ"ק בחוזק של 40 ק"ג לסמ"ר לפחות • שפועים לא פחות מ 5.1% ניקוז הגג יעשה כך • שמי גשם לא יעמדו על הגג • רוחב הצינור מי הגשם יתוכנן ע"פ התקן ולא יקטן מ " 4 	
בידוד תרמי	<ul style="list-style-type: none"> • בידוד תרמי - באמצעות פוליסטרן מוקצף מעוכב בעירה בעובי ע"פ החישוב ובהתאם לאיזור, לפי ת"י (2) 1045 מעודכן, ובתנאי שהבידוד יהיה מכוסה מכל צדדיו שכבה עמידת אש 30 דקות לפחות. (או בהתאם לדרישות במוסדות חינוך. • לפי הנחיות לעבודות תכנון בהוצאת משרד הבינוי והשיכון, תקנות התכנון והבניה ות"י המעודכנים 	
גמר	<ul style="list-style-type: none"> • גמר עליון על הבידוד הנ"ל : - אגרגט מוטבע על ריעות ביטומניות מולחמות . 	
מעקה גג	<ul style="list-style-type: none"> - ע"פ ההנחיה בסעיף מעקות 	



מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

אופציונאלי	ביצוע גגות רעפים יעשה על ידי בעלי מקצוע מוכשרים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה והתקנים הישראלים ובהתאם לתקן ישראלי 512, תקן	
	<ul style="list-style-type: none"> ישראלי 1556 ועל פי כל דין כיסוי גג משופע: ברעפי חרס אגדי עץ לפי דרישות מפכ"מ, עם הגנה נגד ריקבון ומזיקים כולל חיסום נגד אש לפי דרישות מכבי אש 	גג רעפים מעל גג בטון

איטום 7		
<ul style="list-style-type: none"> עבודות האיטום יבוצעו על פי פרק 5 לעבודות איטום של המפרט הבינמשרדי, על פי התקנים הישראליים, על פי הוראות והנחיות יועץ האיטום, על פי מפרט זה ישום החומרים יהיה על פי הוראות והנחיות היצרן חובה להשתמש בחומרים ומוצרים בעלי ת"י או אישור אחריות הקבלן לאיטום הקבלן יתחייב לתת אחריות בכתב לתקופה של עשר שנים מיום מסירת כל הבנין לכך שכל עבודות האיטום, התפרים וכו', לא יעבירו רטיבות בכל התקופה ההיא. אם יתגלו ליקויים יהיה על הקבלן לתקן אותם ואת כל הקלקולים והנזקים שיגרמו עקב חדירת הרטיבות על חשבונו לפי הוראות מזמין / מתכנן ולשביעות רצונו. לשם הבטחת ביצוע התיקונים במשך תקופת האחריות על הקבלן למסור למזמין כתב אחריות מתאים 	כללי חובה	
<ul style="list-style-type: none"> באזורים בהם נדרש יבוצע כל הנדרש למניעת חדירת גז רדון, על פי הוראות המתכנן, ועל פי תקנות התיכנון והבניה 	גז רדון	
מתחת למרצפים ולקורות תבוצע מע' איטום והפרדה מהקרקע עפ"י דרישות קונסטרוקטור ויועץ גיאולוגי וזאת בהתאם לתנאי הקרקע ודרישות התקן	איטום מתחת למרצפים	

	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	שם השטח חדר/
	<ul style="list-style-type: none"> • קורות היסוד יאטמו ויוגנו מכל הכיוונים • מריחת חומר יסוד (פריימר) ביטומני על גבי כל השטח בהתאם להוראות היצרן • מריחת או התזת חומר האיטום הביטומני במספר שכבות. יש להקפיד על בצוע של 2-3 שכבות בעובי הנדרש ע"י המתכנן ועל פי הוראות הבצוע של היצרן • כמות החומר המומלצת ליישום הינה כ 5.4 ק"ג למ"ר. עובי השכבה תלוי הן במפרט המתקבל מהמתכנן והן במפרט הטכני של יצרני החומרים השונים • לאחר הייבוש -יש לבצע איטום משלים סביב צנרת חודרת ואלמנטים חודרים אחרים עם מסטיק ביטומני סמיך אשר מיועד לבצוע תיקונים ואיטומים משלימים מסוג זה • תבוצע הגנה על שכבת האיטום באמצעות הדבקה של לוחות פוליסטרן מוקצף ("קלקר - בלוחות דחוסים מסוג F-30). הדבקת הלוחות מתבצעת באמצעות דבק קלקר יעודי או באמצעות ביטומן (זפת) חם כולל הגנה על הארגזים מתחת לקירות ככל שידרש. 	איטום קורות יסוד
	<ul style="list-style-type: none"> • בחיבורי קירות / רצפה ו/או תשתית בטון רזה תבוצע רולקה בטון קעורה במידות 5/5 ס"מ • על הבטון יש ליישם שכבה של יסוד (פריימר) ביטומית עד לייבוש מלא • תבוצע שכבת "יריעות חיזוק" של יריעות ביטומניות משוכללות בעובי 4 מ"מ במפגשי מישורים שונים, אנכיים ו/או אופקיים • איטום ביריעות ביטומניות משוכללות בעובי 5 מ"מ כולל ע"ג "יריעות" החיזוק. • כל שיטת איטום אחרת צריכה לקבל אישור מראש מיועץ האיטום והמפקח • ישום האיטום עד לגובה של 40 ס"מ מעל פני קרקע סופית או ריצוף חוץ • יש להגן על האיטום לפני החזרת הקרקע באמצעות פלטות קלקר בעובי 2 ס"מ ועליהן קיר בלוקים 4 ס"מ. או באמצעות פלטות פוליסטרן מוקצף בעובי 5 ס"מ 	איטום קירות חוץ
	<ul style="list-style-type: none"> • בכל היקף החדר הרטוב באזור החיבור לחלקי המבנה האחרים " רצפות שאינן רטובות "ומפגש בין שטח אנכי לאופקי על הקבלן לבנות מחסום מבטון מזוין בחדר 10X12 ס"מ פני המחסום כ.5 -5.1 ס"מ מפני הריצוף אשר עיבודו מצידו הפנימי אל האזור הרטוב, יהיה כדוגמת" רולקה "כמפורט לעיל • מטרת המחסום מניעת חדירת לחות מה"אזור הרטוב" ל"אזור היבש". בתחום שמתחת לדלת הכניסה יופרד האיטום על ידי פס פליז 	

	איטום רצפות בחדרים רטובים
<ul style="list-style-type: none"> • יישום האיטום : • תבוצע שכבת יסוד על בסיס תמיסה ביטומנית מסוג GS-474 או שווה ערך • האיטום יעשה ע"י 3 שכבות ביטומן אלסטומרי מסוג אלסטגום" 795 פזקר "או שווה ערך ושתי שכבות ארג אינרגלס • כל שיטת איטום אחרת צריכה לקבל אישור מראש מיועץ האיטום והמפקח 	

	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	שם השטח / חדר
	<ul style="list-style-type: none"> • האיטום יעשה ע"י הרבצה צמנטית בתערובת של 1 צמנט, 3 חול ומים "סיקה לטקס" או שו"ע (20% מכמות המים). • עובי מינימלי של השכבה כ- 8 מ"מ. • בחלקו התחתון של הקיר על גבי האיטום הביטומני העולה על הקיר יש להטביע רשת אינטרגלס משקל 60 ג"ר/מ"ר ברוחב של 10 ס"מ. על גבי הרשת בוצע ההרבצה הצמנטית עד לכיסוי מושלם. • האיטום יכלול את כל שטח הקיר עד לגובה של 2 מ 	איטום קירות חדרים רטובים
	<ul style="list-style-type: none"> • יש לבצע הכנות לביצוע האיטום בגגות, עיבוד טיח של אזור יציאת המים מהגג, ביצוע בטון שיפועים, ביצוע רולקות בהיקף הגג ובכל המפגשים האופקיים והאנכיים. יש לוודא כי משטח הבטון נקי וישר בידוד תרמי • (פלטות בידוד תרמי בעובי 3 ס"מ) יש לוודא הדבקה יציבה לתשתית ללא חללים כדי לעמוד בדרישה לעיל מומלץ להחליק את פני הבטון שעליו תודבק שכבת הבידוד התרמי • שיפועים מבטון קל • יציקת בטון שיפועים, כולל רשת ברזל. פני הבטון יהיו חלקים האשפרה תעשה על ידי הרטבת פני הבטון במשך 7 ימים רצופים, הבטקל יהיה בחוזק מינימלי של 40 ק"ג/סמ"ר 	פני הבטון המיועד לאיטום

<ul style="list-style-type: none"> • פני הבטון, השיפועים, המעקות וההגבהות המיועדים לאיטום יהיו יבשים ונקיים, שטחים אלה יהיו חלקים ומיושרים ללא בליטות ושקעים • רולקות • רולקות יבוצעו מטיח משופר בפולימרים • פני הרולקה יהיו קעורים וחלקים ומידותיהם יהיו 50X50 מ"מ בקירוב. • מריחת יסוד (פריימיר) • מריחת פריימר ביטומני בכמות של כ- 300 גר/מ"ר וייבוש למשך 3-5 שעות • מריחת שכבת ביטומן אלסטומרי חם במשקל 5.2 ק"ג/מ"ר • ברולקות תולחם יריעת חיזוק ברוחב של 30 ס"מ מסוג זהה לסוג היריעה הראשית ללא אגרנט. טיפול דומה יינתן בפרטי המרזבים ובהגבהות בגג • יריעות ביטומניות • איטום כולל של הגג בשתי יריעות ביטומניות S.B.S בשית "שתי וערב" משוכללות בעובי 5 מ"מ + 4 מ"מ משופרות בפולימר 	<p>איטום גגות עליונים</p>
---	----------------------------------

פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	שם השטח / חדר
<ul style="list-style-type: none"> • יריעת חיפוי בשכבה הראשונה תולחם על הקיר מעל יריעת חיזוק ותדך עד 15 ס"מ על פני האיטום האופקיים, יריעת החיפוי תהיה מהסוג המשמש את שכבת האיטום הראשונה. • יריעה שנייה עליונה תהייה עם חצץ גרוס מוטבע ותבוצע מעל השכבה הראשונה • כל שיטת איטום אחרת צריכה לקבל אישור מראש מיועץ איטום והמפקח מעל יריעות האיטום, בחיבור עם הקיר, יבוצע פרופיל אלומיניום לקיבוע יריעת האיטום למעקה ושמירה על תקינות האיטום לאורך זמן. 	
<ul style="list-style-type: none"> • בדיקת שיפועי הגגות ואטימות השכבות הנ"ל תיעשה על - ידי הצפתן בכל שטחן במים בגובה של 5 ס"מ לפחות במשך 72 שעות. המפקח יהיה רשאי להאריך תקופה זו עד לשבוע ימים על חשבון הקבלן. ההצפה כוללת את כל הסידורים הכרוכים בכך כגון יצירת מחסום למים בשולי התקרות ואטימת המרזבים. • אם יתגלו ליקויים ונזילות באיטום יחוייב הקבלן לתקנם על חשבונו, לחזור על ביצוע בדיקת ההצפה כמתואר לעיל, עד שהבדיקה תהיה לשביעות רצונו של המפקח • על הקבלן לבצע את בדיקת אטימות הגג באמצעות מעבדת בדיקה מוסמכת, ולספק אישור לכך. 	<p>בדיקת איטום חובה</p>

	<p>פי.וי.סי קשיח ע"פ תקן בכל מקרה תבוצע ברך יציאה וקולטן עליון מפלד ה מסוג דלמר</p>	<p>צינורות מי גשם חומרים</p>
--	---	---

קולטי ברקים

	<p>• בכל המבנים יבוצעו מערכת קולטי ברקים</p>	<p>קולטי ברקים</p>
--	--	---------------------------

<p>תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות</p>	<p>פירוט דרישות לתכנון ו/או ביצוע</p>	<p>שם השטח /חדר</p>
--	--	--------------------------------

חלונות 9

	<p>חלונות יענו על כל הנחיות פרוגרמה לתכנון מעונות יום לילדים בהוצאת משרד התמי"ת, משרד הבריאות, ומשרד השיכון</p> <ul style="list-style-type: none"> • החלונות יהיו מאלומיניום מדגם קליל 7000 לפחות או ש"ע, ויהיו מאותו סוג של המבנה כולו. החלונות ייבנו בהתאם לדרישות' תקן ישראלי 8601. • החלונות יהיו מדגמים המבטיחים את כנף החלון מפני נפילה חופשית, וזאת גם לאחר שימוש ממושך • פרטי תכנון וביצוע לפי פרטים מאושרים • יש לספק פרטי נגרות, מסגרות, ואלומיניום בקנ"מ 1:1 לאישור • גימור חוץ עמיד לאורך ימים בפני השפעות אטמוספיריות • גימור פנים עמיד בפני שחיקה - ופגיעות מכניות קל לניקוי • מחיר המוצרים כולל זיגוג, פירזול מהמין המשובח ביותר כל המוצרים יהיו נושאי תו תקן • אביזרים להגבלת פתיחת חלונות ולאגפים נפתחים של סורגי חלונות • בפרזול בהלה יתקיימו הדרישות המופיעות בת"י 2121 (חלק 1) מכללי דלתות אש ומכללי דלתות עשן 	<p>כללי</p>
		<p>• צבע בתנור</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • עבודות אלומיניום יהיו בהתאם למפרט הכללי לעבודות בנין בהוצאה הבין משרדית בהשתתפות משהב"ט ומשהב"ש ויענו על דרישות התקן הישראלי ועל פרופילי האלומיניום לעמוד בתקן הישראלי <p style="text-align: center;">גוון עפ"י בחירת האדריכל</p>	<p>גימור אלומיניום כללי</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • החלונות יורכבו על מלבן סמוי העשוי פח פלדה מגולוון בעובי 1.6 מ"מ לפחות. יש לוודא מניעת מגע גלווני בין הפלדה לאלומיניום, וכן לוודא עיגון מלא של המלבן הסמוי להיקף הפתח • איטום בין כנף לכנף ובין משקוף לכנף חלונות אלומיניום 	<p>חלונות כללי</p>
<p>תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות</p>	<p style="text-align: center;">פירוט דרישות לתכנון ו/או ביצוע</p>	<p>שם השטח /חדר</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • בכיתת הגן תותר התקנת חלונות הזזה כנף על כנף בלבד – סוג חלון אחר רק באישור מיוחד • חלונות סובבים רק באישור מיוחד מהמזמין • אין להתקין חלונות רפפה • אין להתקין חלונות גרירה אנכיים • אם גובה הסף התחתון של החלונות הוא מתחת ל-2 מ', כנפי החלונות לא יבלטו לתוך המבנה ואף לא כלפי חוץ • כנפי החלונות יצוידו בפרזול המאפשר קביעת אגף החלון במצב פתוח. אין למקם על קיר המבנה עצמים או פריטים המונעים את קיבוע כנף החלון. ובין השאר אביזרי חשמל. • פתיחה פנימה (לחלק החלון שתחתיתו מעל 1.80 מ' מהרצפה) יצויד בפרזול המאפשר קביעת אגף החלון במצב פתוח – רק באישור מיוחד מהמזמין • פתיחת חלונות ממ"מ תהייה "דרי קיפ" 	<p>פתיחה</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • $(3+0.67+3)$, זכוכית בעובי מינימלי של 6 מ"מ לפחות מחוסמת או טריפלקס • כל הזיגוג יהיה זיגוג בטיחות המתאים להוראות ת"י 938 חלק 3. העובי המינימאלי ייקבע על פי ת"י 9901, ועל פי נתוני המקום ובהתאמה לגודל הפתח • זיגוג לרבות מראות בשירותים יעשה מחומרים לא מתנפצים 	<p>זיגוג</p>
	<p style="text-align: center;">סף תחתון של החלון:</p> <ul style="list-style-type: none"> • השפה התחתונה של החלון לפתיחה תהיה בגובה שאינו פחות מ 150 ס"מ מהרצפה או מסף עליו ניתן לעמוד • סף אדן פנימי ברוחב 4 ס"מ מקסימום 	<p>אדן החלון</p>

	<ul style="list-style-type: none"> שפה תחתונה של חלון קבוע תהיה בגובה שאינו נמוך מ 60 – ס"מ מהרצפה כולל זכוכית בטיחותית כנדרש בתקן וקבועה במסגרתה רפפות פח לפי הוראות שרותי הכבאות, ולפי נהלי בטיחות משרד החינוך והנחיות יועץ הבטיחות 	חלונות לשחרור עשן
	<ul style="list-style-type: none"> חלונות חדרי השירותים יהיו עם מסגור מאלומיניום ומדגם "קיפ" או "דרייקיפ" או כנף על כנף. לא תותר הרכבת חלונות רפפה. שטח החלונות לא יפחת מ-10% משטח הרצפה הכולל של חדר השירותים. 	חלונות חדרי שירותים
תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	פירוט דרישות לתכנון ו/או ביצוע	שם השטח /חדר
	<ul style="list-style-type: none"> חלונות בחללים נגישים לתלמידים, אשר גובה הסף החיצוני שלהם הינו 200 ס"מ ומעלה יצוידו באמצעים כנגד נפילה בהתאם להנחיות יועץ בטיחות מנגנון להגבלת פתיחת החלון) כפוף למפרט מת"י ובאופן שאגף החלון לא יכול להיפתח יותר מ 10 ס"מ. יש לספק "רב מפתח" (מסטר קי) לפתיחת המנגנונים מנגנון הגבלת הפתיחה לא יחובר לפרופיל החלון אלא לאלמנט קשוח. בעניין מניעת נפילה מחלונות בחדר ממ"ד, יש לפעול על פי הנחיות פיקוד העורף סף הפתיחה של החלון בגן ילדים יהיה בגובה של 5.1 מ' לפחות מעל לרצפה רוחבו של אדן החלון הפונה כלפי פנים לא יעלה על 4 ס"מ 	אמצעי הגנה לנפילה מחלונות
	<ul style="list-style-type: none"> אמצעי הגנה לחלונות כנגד פריצה/גניבה חובה לסרג את כל החלונות החיצוניים. בכפוף לאישור יועץ בטיחות 	אמצעי הגנה על חלונות.
	<ul style="list-style-type: none"> כללי יענו על דרישות התקן הישראלי. 1635 מוטות פלדה מגולוונת עגולים קוטר 14 מ"מ במרחק 10 ס"מ מציר לציר מסגרת פרופיל שטוח 50/05/5 מ"מ חלוקה אופקית לסורג מעל גובה 90 ס"מ צבע מגן וצבע 2 שכבות לפי מיפרט בשום מקום בסורג לא יהיה חלל שמידתו קטנה מ 30 מ"מ 	מבנה הסורג
	<ul style="list-style-type: none"> בכל קומה מעל קומת קרקע ובסמוך לרחבת ההערכות של רכב חירום יוגדרו חלונות חילוץ בהתאם להוראות רשות הכבאות / תקנות התכנון והבנייה ויועץ הבטיחות 	

	<ul style="list-style-type: none"> • המרחק בין כל נקודה בכל קומה בבניין לחלון החילוץ לא יעלה על 50 מטר, כשהמדידה תתבצע בקו אלכסוני בין כל נקודה בכל קומה בבניין לבין חלון החילוץ של אותה קומה, ובלבד שקיים מעבר בין כל חלקי הקומה לחלון החילוץ, לרבות מעבר דרך דלתות חדרים אחרים במידה ולא קיים חלון כנדרש יש לבצע חלון חילוץ כמפורט בזאת: • 1. רוחבו החופשי של החלון יהיה 8.0 מטר. • 2. גובהו החופשי של החלון יהיה 0.1 מטר. • 3. החלון יהיה חלון, צד חלון צירי או חלון הזזה החלון יהיה ניתן לפתיחה מצדו הפנימי ולפתיחה ופריצה מצידו החיצוני • 4. החלון יהיה מסומן במילים "חלון חילוץ" 	חלון חילוץ
--	---	-------------------

שם השטח / חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
מקלט או מרחב מוגן	<ul style="list-style-type: none"> • פרטי מסגרות למקלט ו/או מרחב מוגן מוסדי יבוצעו על פי דרישות" פיקוד העורף "ועל פי ת"י 2244. • חלון מרחב מוגן יהיה" חלון דור חדש" "חד כנפי נגרר, או דו כנפי נגרר, או דו כנפי ציריבתאום עם הרשות המבצעת את הגן (בכל מקרה יש להתקין חלוןפנימי • שטח חלונות עד 9% משטח המרחב המוגן. מידות סטנדרטיות 001/001, 09/09, 08/08, זיגוג החלון זכוכית על פי דרישות פיקוד העורף • פתיחת החלון "דרי קיפ" • יש לבצע התקן לאחיזה של חלונות ההדף במצב פתוח, לקיר החיצוני 	
קירות מסך (אופציה)	<ul style="list-style-type: none"> • קיר מסך מאולגן/צבוע שט וח, מילואות קבועות ונפתחות של זכוכית מונוליטית, חסימה אקוסטית ואיטום מעבר מים בין קומה לקומה, חסימה של מעבר האש בין קומה לקומה כמוגדר בתקנות מכבי אש, או במוסד אחר. עובי המילואה 8 מ"מ רפלקטיבית, גודל המודולים 20.1/20.1 מ' גובה קומה 50.3 מ', חלון נפתח כל מודול שלישי לרוחב. כדוגמת מכלול קליל 8100- או קירום או ש"ע. כל הזיגוג ע"י זכוכית בטיחות לפי ת"י 1099 	



מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	שם השטח /חדר
	דלתות	10
	<ul style="list-style-type: none"> • דלתות יענו על כל הנחיות חוזר מנכ"ל משרד " הוראות קבע הבטחת הבטיחות בגן הילדים " המעודכן בעת ביצוע העבודה • פרטי תיכנון וביצוע לפי פרטים מאושרים • יש לספק פרטי נגרות, מסגרות, ואלומיניום בקני"מ 1:1 לאישור • גימור חוץ עמיד לאורך ימים בפני השפעות אטמוספיריות • גימור פנים עמיד בפני שחיקה - ופגיעות מכניות קל לניקוי • מחיר המוצרים כולל זיגוג, פירזול מהמין המשובח ביותר כל המוצרים יהיו נושאי תו תקן • ידיות נירוסטה אנטי ונדליות מותאמות למבני ציבור • יש לספק דלת עץ לממ"ד מובנה בתוך משקוף הפלדה בממ"ד . • יש לספק "רב מפתח" (מפתח מסטר") לכל הדלתות • אביזרים להגבלת פתיחת חלונות ולאגפים נפתחים של סורגי חלונות • בפרזול בהלה יתקיימו הדרישות המופיעות בת"י 2121 (חלק 1) מכללי דלתות אש ומכללי דלתות עשן • דלתות הכניסה לגן ילדים ודלתות הכיתות תיפתחנה כלפי חוץ ובזווית של 180 מעלות ואם הדלת נצמדת • לקיר פינתי - בזווית של 90 מעלות לפחות • אין להתקין בשום אופן דלתות דו כנפיות או דלתות הנפתחות לשני הכיוונים 	כללי
	<ul style="list-style-type: none"> • פורמייקה (שני צדדים) + סרגלים מעץ גושני ב-4 בדפנות קנטלייסטיים 	כללי גימור נגרות כללי
	<ul style="list-style-type: none"> • בכל הדלתות יותקנו אמצעי הגנה למניעת פגיעה בהתאם לת"י 6185 מכללי דלתות למוסדות חינוך הגנה מפני פגיעה וכן על פי המפורט בזאת.: 	

	<ul style="list-style-type: none"> • תפס (מעצור דלת) עליון מגנטי התופס את אגף כנף הדלת בסוף תנועת הפתיחה למניעת טריקת הדלת • מחזיר הידראולי יותקן בכל הדלתות (אלומיניום, עץ, פח), מחזירים מסוג YEL – או שו"ע מאושר. בדלתות אלומיניום יותקן מחזיר ארוך אינטגראלי. • גלגל האטה או בלם סגירה או מחזיר הידראולי מתאים לעבודה מאומצת, לצורך מניעת סגירה מהירה של אגף הדלת 	<p>פוזל ואמצעי הגנה</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • מפתחות מפתח מסטאר לכל סוגי הדלתות. • מנגנון פרפר קבוע בכל דלתות חוץ המשמשות למילוט יציודו במנעולי פרפר – מותקנים בגובה 150 ס"מ מהרצפה. בדלת כפולה יותקן מנגנון כנ"ל בכל כנף. • מגן מעיכת אצבעות יותקן בכל הדלתות (אלומיניום, עץ, פח), מגן מסוגי – אצבעוני של "שערבני" או ש"ע ייעודי בכל הדלתות בשני הכיוונים לאורך כל הגובה. מכל הסוגים. • מזוזות בכל הדלתות מלבד שירותים. בית מזוזה מאלומיניום – • ידיות בדלתות עץ יותקנו ידיות איכותיות מאלומיניום גלילי. בדלתות מתועשות בהתאם ליצרן ולאישור המזמין. • סטופרים בכל דלתות פנים וחוף יותקנו סטופרים עליונים עם מגנט – (מנירוסטה/ אלומיניום) + גלגל האטה ושרשרת קבועה לקיר לתפיסת הדלת במצב פתוח. <p>יהיה מסוג איכותי ויובא לאישור המזמין.</p>	

תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	שם השטח /חדר
	<ul style="list-style-type: none"> • דלתות חוץ ניתן לבצע מאלומיניום או פלדה עם סורגים, או דלתות מפרופילים מתוכננות לשמש כדלתות סורג. כל הדלתות החיצוניות מזוגות בזוגיות מחוסמת זכוכית בטיחות שכבות שקוף 8 מ"מ • שלושה צירי פרפר עם מיסב כדורי מנירוסטה הברגת הצירים ע"י בורג פטנט • בכל הדלתות יש להתקין מחזירים הידראוליים מתאימים לעבודה מאומצת. דלת דו כנפית תצויד במתאם לסגירת כנפי הדלת כהלכה זו על גבי זו. • הדלתות תצוידנה באמצעי הגנה – (כמפורט במפרט אמצעי הגנה). יש לקבל אישור המזמין לחמרים, לצורת הדלת ולפרטים • דלתות חוץ בנין ציבורי המשמשות למילוט אוכלוסיית הבניין יצוידו במנעולי בהלה אופקיים מותקנים בגובה 100-120 ס"מ מהרצפה • יותקן מנעול פרפר (פרפר פנימי) בגובה 6.1 מטר מפני ריצוף • רוחב דלת חוץ נטו לא יפחת מ- 110 ס"מ 	דלתות חוץ
	<p>הדלת תעמוד בתנאים הנדרשים לדלתות חוץ</p> <p>שתי דלתות ראשיות ברוחב שלא יפחת מ – 110 ס"מ. כל אחת. ולפי חישוב תפוסה בחירת אלטרנטיבות על ידי המזמין</p> <ul style="list-style-type: none"> • כנף ומשקוף אלומיניום, מאולגן • כנף ברזל פרופיל 40 משקוף פלדה • משקוף אלומיניום כנף אלומיניום וזכוכית. מרווח מכסימלי בין חלקי אלומיניום 20 ס"מ • משקוף פלדה כנף זכוכית ופרופילי פלדה מרווח מכסימלי בין פרופילי הפלדה 10 ס"מ 	דלת כניסה ראשית
	<p>כל הדלתות הפנימיות תבוצענה לפי התיאור להלן :</p> <ul style="list-style-type: none"> • בניית הפתח - בטון יצוק עם חיזוקים בבניה • משקוף פח פלדה בעובי 5.1 מ"מ ממולא בטון (בחדרים רטובים יבוצע משקוף מגולון) 	

	<p>• כנף דלת אטומה מעץ מלא, מילוי 100% עץ לבן לכל הגובה בעובי של 45 מ"מ</p> <p>• דיקט הכנף 5 מ"מ לפחות. עם ציפוי פורמאיקה משני הצדדים</p> <p>• הכנף תהיה מורכבת אל המזוזה בצורה שתימנע את ערעור הבניה תאפשר סגירתה בלא טריקות וחבטות, בלימתה במצב פתוח והפעלה שקטה</p> <p>• במבנה גן הילדים יש להתקין לאורך המשקוף בצד הצירים אביזר למניעת לכידת אצבעות בין המשקוף לכנף הדלת. חובה על כל הדלתות כולל דלתות שירותים. בהתאם לת"י 6185</p>	<p>דלתות פנימיות</p>
<p>תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות</p>	<p>פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע</p>	<p>שם השטח /חדר</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • מנעול צילינדרי, אביזר לבלימת וקביעת הדלת במצב פתוח מותקן באופן שלא יהווה מכשול • שלושה צירי פרפר עם דיסקיות מנחושת, מורכבים בשתי כנפיים המסתובבות על פין הברגת הצירים ע"י בורג פטנט • כל דלתות יצוידו במחזירי דלת הידראוליים מתאימים לעבודה מאומצת • מנעולי בהלה: דלתות הנמצאות במעברי מילוט ראשיים או במקומות כינוס (50 איש) יצוידו במנעולי בהלה מותקנים אופקית בגובה 100 ס"מ מהרצפה ומתאימים לעבודה מאומצת • רב מפתח (מסטר קי) לכל המנעולים • יותקן מנעול פרפר (פרפר פנימי) בגובה תיקני מפני ריצוף • יותקן מנעול פרפר (פרפר פנימי) בגובה 6.1 מטר מפני ריצוף • פורמאיקה משני הצדדים + קנט מעץ גושני מסביב ל 4 צדדים • שלוט על הדלתות על פי הנחיות הרשות המקומית והנחיות יועץ הבטיחות • דלת במחסן – דלת אש תקנית בעלת צוהר זכוכית חסינת אש • דלתות פח כגון פלדלת, שהרבני או ש"ע יבוצעו ללא תוספת מחיר 	
	<ul style="list-style-type: none"> • פתחים במחיצות אש יוגנו ע"י דלתות אש תקניות, נושאות תו השגחה לפי ת"י 1212 לעמידות אש הנדרשת מצוידות במחזיר דלת מותאם לדלת אש ולמשקל הדלת. דלתות אלו תצוידנה בצוהר זכוכית חסינת אש, כל דלת תאושר באתר לרבות התקנתה על ידי מעבדה מוסמכת 	<p>דלתות אש</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • מידות פתח נטו לדלת תא ב"כ 70/002 ס"מ לפחות – יש להתאים את מידות הבניה בהתאם • מידות פתח נטו לדלת תא ב"כ לנכים 80/002 ס"מ לפחות - יש להתאים את מידות הבניה בהתאם • גובה כנף הדלת תהייה 140 ס"מ, בין הרצפה לחלק התחתון של כנף הדלת יהיה רווח של 20 ס"מ לפחות משקוף פלדה • דלת תאי האסלה תצויד בסגר מגנטי בלבד. פתיחה כלפי חוץ • בתאי שירותים אליהם ניתן לחדור מבחוץ, אפשרית פתיחת הדלת כלפי פנים 	<p>דלתות שירותים</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • מדידת פתח נטו תבוצע בין כנף הדלת למשקוף הנגדי. על המתכנן ועל הקבלן להתאים מידות בניה כך שפתח נטו המתקבל לא יפחת מהמצוין 	<p>כללי פתח נטו</p>

תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	שם השטח /חדר
	<ul style="list-style-type: none"> • דלת הדף מוסדית אטומה לגו • מידת מינימום 200/85 • מידת מ קסימום 200/100 • הכל כפוף לדרישות פיקוד העורף התקפות בכל עת 	<p>מקלט או מרחב מוגן</p>

11 ארונות וסרגלים

	<p>1. 11מתלה בגדים - לוח עץ מהוקצע 23/08 מ"מ ומלוטש יפה לפני הצבע אליו יחוברו ווי תליה בלתי מחלידים עבור 40 ילדים. אורך 400 ס"מ לפחות גמר בייץ ולכה שקופה, קיר המלתחה יצבע בצבע שמן עד גובה סרגל מתלים). מרווח בין הקולבים 12 ס"מ</p> <ul style="list-style-type: none"> • מתלה הבגדים יותקן בגובה 200 ס"מ מהרצפה • מתלה בגדים יותקן בגובה נמוך יותר ובתנאי שעל ווי התליה תותקן הגנה אשר תמנע פגיעה בילדים) על יד חדר השירותים מתלה ל35- מגבות, בדובה 15 ס"מ מהרצפה 2) • 2. מרווח בין הקולבים • 3. 12 סרגלי הגנה מעץ בגובה שולחן או מסעד הכיס א לאורך כל הקירות (פרט לקיר הלוח) עשויים עץ אורן מהוקצע ומלוטש יפה לפני הצבע במידות 	<p>סרגלי עץ</p>
--	---	------------------------

	23/051 מ"מ לפחות גמר בייץ ולכה שקופה	ומתלים
	4)לוח נעיצה לתליית פלקטים בכל כיתת גן במידות: גובה 100 ס"מ אורך 600 ס"מ. הלוח יהיה עשוי ממסגרת עץ אורך, מהוקצע ומלוטש יפה לפני הצבע במידות 23/50 מ"מ לפחות גמר בייץ ולכה שקופה או צבע לבן ביניהם לוח שעם לנעיצה. או לוח דיקט מצופה בבד לבד עמיד באש ובצבע על פי בחירת האדריכל. גובה סף תחתון מהרצפה 110 ס"מ. ניתן לפצל את הלוח על פי החלטת האדריכל והרשות המזמינה.	
	<ul style="list-style-type: none"> לפי דרישת חברת חשמל ובזק ארונות ללוח חשמל יעשו מחומרים לא דליקים בלבד. הארונות יענו על דרישות ת"י 6734. הארונות יהיו ניתנים לסגירה ע"י בריח מותקן בגובה מעבר להישג ידם של הילדים, ניתן לפתיחה ולסגירה בקלות, על ידי הגננת. הארונות יהיו ניתנים לנעילה יסופק רב מפתח לארונות. ארונות הלוח יצופו בחומר ויהיו בנפח אמפרז תקין לגן ילדים- כולל אישור חברה חיצונית להעדר השפטה ממיינת מעבר לתקן. 	ארונות חשמל ותקשורת
	<ul style="list-style-type: none"> ארון פיברגלס / פח צבוע 	ארונות הידרנט

שם השטח / חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
ארון מטבח ומשטח עבודה	<ul style="list-style-type: none"> ארון תחתון (מותקן מתחת למשטח שיש) נושא תו תקן, במידות 250 ס"מ אורך 09, ס"מ גובה 55, ס"מ עומק מותקן ומותאם לגובה השיש. עשוי לוחות נגרים מצופה פורמייקה מבחוץ ומבפנים, כולל עמודת מגירות עם מסילות טלסקופיות לכל ארון. כולל צוקל ארונות ומגרות תחתונים נגישים לילדים, יהיו בעלי מנעול הכנה לארון עליון באורך של 250 ס"מ משטח שיש ממין משובח מלוטש מכל הצדדים הגלויים, באורך 250 ס"מ. כולל הגבהה בשוליים (קנט חלק ממשטח השיש בגובה 62 ס"מ עבור הילדים 	
משטחי עבודה (כללי)	<ul style="list-style-type: none"> משטחי עבודה מסוג אבן קיסר 20 מ"מ לפחות כולל קנטים מכל הכיוונים פינות חשופות של משטחי שיש ועבודה שאין מתחת להם ארון והם עלולים להוות מפגע - יעוגלו ברדיוס של 10 ס"מ לפחות משטח השיש יוצמד עד לקיר הבלוקים ו/או הבטון הגבהה שוליים (קנטים) מכל צדי המשטח 	



מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

משטח קרמיקה אנכי מעל כל כיור בגובה 60 ס"מ לפחות

תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	שם השטח /חדר
חובה	<p>סידורים תברואתיים ואספקת מים לפי הנחיות משרד הבריאות ומשרד הפנים /הוראות למתקני תברואה (הל"ת) וחוזר מנכ"ל משרד החינוך המעודכנים בעת ביצוע העבודה, המחמיר מבניהם</p>	<p>שירותים 12</p>
	<p>ממוקמים על קיר חיצוני, עם איורור טבעי חיצוני ומכני במקביל .</p> <ul style="list-style-type: none"> • רצוי למקם את השירותים (או חלקם) בקרבת כניסה משנית למבנה • במבנה קומות יש למקם את השירותים בקו אנכי - אחד מעל השני • מידות התא 90/041 ס"מ לפחות • אין להציב צנרת מי גשם, תברואה והסקה, מתקנים תברואתיים /צנרת בקיר משותף עם כיתת הגן • מספר האסלות והכיורים וכד' בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד החינוך והל"ת המחמיר מבין השניים • אסלות תלויות עם מתקן הדחה גלוי. דו כמותי 3/6 בלבד. עם מכסה כפול ממין " כבד "מחומר חזק, חלק, בלתי סופג ורחיץ • משתנות עומדות על הריצפה. ע"פ בחירת המזמין ניתן להוסיף אסלה במקום משתנה בשירותי הבנים • הרצפה בחדרי השירותים והרחצה תהיה בשיפוע של כ,1% -עם מחסום רצפה • הרצפה תהיה אטומה למעבר מים וניתנת לניקוי בקלות. הרצפה תהיה משופעת לכיוון הניקוז. השיפוע יהיה קווי ולמרכז חלל חדר השירותים, ולא לעבר הקירות (השיאים יהיו סמוך לקירות). רצוי להפריד את מפלס רצפת השירותים ממפלס ריצוף המעבר בהנמכה קלה או בפס הפרדה. גוון הרצפה יהיה בהיר • יש להתקין ברצפה נקודות ניקוז לשטיפת רצפה. נקזי רצפה יהיו מסוג מחסום ("4"/8" עם סל רשת) • אביזרי הקופסאות ברצפה יבוצעו מפליז • איטום לפי ת"י והנחיות משהב"ש • אין להתקין בשירותים אסלות מסוג מזרחי • אספקה והתקנת אביזריים חוסכי מים". חסכמים "בכל הברזים • שטח החלונות לא יפחת מ - 10% משטח הרצפה הכולל של חדר השירותים 	<p>כללי</p> <p>חדרי שירותים כללי</p>

<ul style="list-style-type: none"> • מחיצות פנימיות בנויות - מחיצות פנימיות בחדר השירותים(בין תאים ובין חדר שירותים ותאים)בנויות מבלוקים 10 ס"מ בגובה בין 180 ס"מ ועד 210 ס"מ לפחות מחופות קרמיקה 20/02 ס"מ או 30/03 ס"מ עד גובה 210 ס"מ • ניתן לבצע מחיצות קלות מסוג טרספה או ש"ע ע"פ החלטת המזמין ללא תוספת מחיר יש להפריד בין שטח השירותים ושטח המטבח – רצוי ככל הניתן לא להיכנס לשירותים דרך המטבח. 	<p>מחיצות</p>
--	----------------------

<p>תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות</p>	<p>פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע</p>	<p>שם השטח /חדר</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • תאים וקבועות יותקנו על פי הוראות הל"ת מעודכנות אך לא פחות משתי אסלות ושלושה כיורים בשירותי ילדים 	<p>תאים וקבועות ילדים</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • יש להתקין תא שירותים, הכולל אסלה וכיור עבור אנשי הסגל • תא שירותים עבור הסגל יהיה מותאם לשימוש אנשים עם מוגבלות • מ"ס 150/200 מידות • כולל מוטות אחיזה וכל האביזרים הנדרשים • כל מבנה מחוייב בשרותי נכים • יש להתקין בתא משטף יד לרחיצת הילדים. נק' המים למשטף תהיה מים קרים וחמים • גובה משטף יד על פי החלטת המתכנן • יש להתקין ברצפה נקודות ניקוז. נקזי רצפה יהיו מסוג מחסום (8"/4" עם סל רשת) 	<p>תאים וקבועות סגל / נכים</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • בכל חדרי השירותים יותקנו משטחים מסוג אבן קיסר כולל כיורים שקועים וברזי פרח, כולל חסכמים 	<p>משטחים ברזים</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • סגירה מסביב לכל צינורות ביוב / אויר ורטיקלים בשירותים בבלוק 7 ס"מ, גבס ירוק או כל חומר אחר שיאושר ע"י המזמין וישולב כחלק מהקיר כולל חיפוי קרמיקה וטיח פנים כנידרש בכל כיסוי ורטיקלי תבוצע נקודת ביקורת. 	<p>כיסוי צנרת בשירותים</p>



	<p>גימור קירות חוץ (חזיתות) כללי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • כללי יש להתאים את אופן ביצוע העבודה לדרישות התרמיות של האיזור • חיפוי אבן טבעית יעשה בהתאם לת"י 2378 (על כל חלקיו, ובהתאם לשיטת החיפוי) • בחירת סוג האבן תהיה בהתאם לסביבה ותנאי הסביבה ובהתאם לשיטת החיפוי על פי ת"י 2378 חלק 1 המעודכן בעת ביצוע העבודה • על הקבלן להציג לפני ביצוע חיפוי האבן בדיקות מעבדה מאושרת, את התכונות הפיזיקליות של אבני החיפוי, על פי הנדרש בת"י 2378 חלק 1 המעודכן בעת ביצוע העבודה • <u>חובה לבצע ולהציג בדיקות מעבדה לתכונות אבני החיפוי, לאופן תליית האבן, בדיקת שליפה, וכל בדיקה הנדרשת על פי ת"י 2378 בהתאם לשיטת הביצוע</u> • בכל מקרה יש להתקין את החיפוי באופן שימנע את נפילת החיפוי, ויבטיח את בטיחות השהים בבנין או בסביבתו 	<p>גימור קירות חוץ חזיתות כללי</p>
	<p>גימור קירות חוץ (חזיתות) בניה קונבנציונאלי :</p> <ul style="list-style-type: none"> • חיפוי 100% משטח המעטפת כולל עיבוד פתחים באבן נסורה מלוטשת או בעיבוד טלטיש או בעיבוד משמשם או בעיבוד מוטבה ללא סימני מסור בעובי 3 ס"מ, (כדוגמת אבן חברונית או ש"ע) לרבות יציקת בטון אל הקיר הקיים. עובי כולל של החיפוי 7 ס"מ • העבודה כוללת קידוחים בכל אבן, (בהתאם לת"י 8732) כולל רשת מגולוונת וחיבור בוו פלב"מ 316 אל הרשת מאחורי האבן • <u>אין לבצע חיפוי אבן בהדבקה</u> • בשאר חלקי מעטפת הבניין בהן אין חיפוי אבן יש לבצע טיח חוץ ושכבת שליכט צבעוני על פי הנחיית המתכנן 	<p>גימור קירות חוץ (חזיתות)</p>
	<p>גימור קירות חוץ (חזיתות) בבניה טרומית / מתועשת:</p> <ul style="list-style-type: none"> • חיפוי 100% שטח המעטפת כולל עיבוד פתחים, באבן נסורה מלוטשת או בעיבוד טלטיש או בעיבוד משמשם כדוגמת אבן חברונית או שו"ע) בהתאם) לבחירת המזמין • הביצוע יהיה בהתאם לת"י 2378 המעודכן בעת ביצוע העבודה • הביצוע בהתאם לת"י 2378 חלק 5 • <u>חובה לבצע בדיקת מעבדה לאופן תליית האבן, בדיקת שליפה, ובדיקת ספיגות בגמר העבודה</u> 	
	<ul style="list-style-type: none"> • מובהר בזאת כי בביצוע של חיפוי קשיח מסוג כלשהו (כגון חיפוי HPL, לוחות בטון פיבר צמנט עץ וכדומה) (אלומיניום, אלוקובונד • יש לתכנן ולאשר תוכנית ביצוע לפרטי חיבור ותליה על ידי החברה המבצעת כולל אישור קונסטרוקטור המבנה • יש לוודא כי חומר החיפוי עומד בדרישות כיבוי אש בהתאם לת"י 921 ולקבל אישור יועץ בטיחות יש לקבל אישור על ביצוע ואחריות לביצוע מהחברה המבצעת יש לקבל אישור מפקח מטעם הרשות לחומר ולספק טרסביצוע החיפוי. • יש לקבל אישור מפקח על ביצוע בהתאם לתכנון 	<p>גימור קירות חוץ חזיתות – חיפוי קשיח</p>

תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	פירוט דרישות לתכנון ו/או ביצוע	שם השטח /חדר	
		14 גימור פנים	
	<ul style="list-style-type: none"> טיח פנים רגיל, שתי שכבות, מיושר בסרגל בשני כיוונים, מעובד בעיבוד לבד בכל הפינות החופשיות" פינות טיח "עד גובה 240 ס"מ מהרצפה. בנישות לדלתות עד גובה 205 ס"מ או חומר אחר בבניה מתועשת באישור מיוחד 	מחיצות תקרות וקירות כללי	
	<p align="center">בכל שטח גן הילדים יש להתקין תקרות אקוסטיות על פי המפורט בזאת:</p> <p align="center">חדרי שירותים:</p> <ul style="list-style-type: none"> פח מחורר ו/או אטום וצבוע עם מזרוני צמר סלעים בעובי 2" עטופים בשלמותם בתוך שקיות פוליאטילן בלתי דליקות. מקדם $NCR=0.9$ בליעה תקרה מלוחות מינרלים מודולרים. סיווג בשריפה $NCR=0.9$. IV.2.3. גודל לוח אופייני 60/60 בעובי 15 מ"מ. מקדם בליעה בשאר חלקי המבנה: תקרה מלוחות מינרלים מודולרים. סיווג בשריפה: IV.2.3. $NCR=0.9$ גודל לוח אופייני 60/60 בעובי 15 מ"מ. מקדם בליעה גוון לפי בחירת האדריכל בהתאם לאישור המזמין הביצוע יכלול פרופילים נושאים ומשניים אלמנטי תליה וגמר זויתן ו גמר L+Z ליד הקירות התליה תהיה באמצעות מוטות הברגה ודיבלים ממתכת (פיליפס, ג'מבו וכו') תליות התקרה לא יעלו על מרחק של 60 ס"מ זו מזו העיגון של פרופילי הקיר יהיה באמצעות דיבלים וברגים מתאימים ביצוע תקרות אקוסטיות יהיה בהתאם לת"י, ובין השאר ת"י 5103 יש להעזר במפרטי היצרן, כולל התאמה לתקרות אקוסטיות בממדים. התליה תלווה ע"י מהנדס רשוי מטעם הקבלן והביצוע יאושר על ידי מעבדה מוסמכת תעודת בדיקת מעבדה לת"י 921 (התאמה) באתר 	גימור אקוסטי בתקרה	
		<ul style="list-style-type: none"> צבע אקרילי - ע"ג טיח פנים או שליכט או בגר או גבס תקרות - סיד סינתטי במקלט - בגר עם שפכטל שירותים - סיד סינתטי אל עובש / אקריונול או ש"ע 	צביעת קירות פנים
		<ul style="list-style-type: none"> פורמיקה בחוץ ובפנים (כולל מדפים) 	צביעת דלתות וארונות עץ

שם השטח / חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו /או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
צביעת מסגרות ברזל כללי	<ul style="list-style-type: none"> יסוד 2 שכבות צבע יסוד מונע חלודה מסוג צינקרומט, מיניום או מגינול גמר 2 שכבות צבע סופרלק או פוליאור ש"ע 	

15 ריצוף וחיפוי .		
ריצוף כללי	<ul style="list-style-type: none"> ריצוף כל הרצפות יהיה באריחים בדרגת התנגדות להחלקה R-10 על פי ת"י 9722, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה בטיחות באש 8002. והנחיות יועץ הבטיחות על הקבלן להציג לפני ביצוע ריצוף בדיקות מעבדה המאושרת, את ההתנגדות להחלקה של אריחי הריצוף, על פי הנדרש בת"י 2279 המעודכן בעת ביצוע העבודה, את הבדיקה יש לבצע מאריחי הריצוף אשר סופקו לאתר העבודה ריצוף כל הרצפות יעשה באריחי גרניט פורצלן body full, במידות 60/60 45/45 בגוון ע"פ בחירת האדר' עמיד בפני שחיקה בשיעור 10% מעל הנדרש בת"י לבניני ציבור, כולל שיפולים לאורך הקירות עשויים בדומה למרצפות הגבהות לארונות יחופו בשיפולים ממין הריצוף אפשרויות לשילוב סוגי ריצוף שונים, בהתאם לתכנון האדריכלי ללא תוספת תשלום. 	
שטיחים	<ul style="list-style-type: none"> בפנית השקט יותקן שטיח מקיר לקיר על גבי ריצוף סוג ב' או ריצוף במפורט בסעיף ריצוף כללי ע"פ בחירת הרשות לכיתת גן בקומת קרקע סיווג בשריפה 2III.2 לכיתת גן בקומה מעל קומת הקרקע סיווג בשריפה IV.3.3 	
ריצוף גישות	<ul style="list-style-type: none"> ריצוף נגיש (הכוונה ואזהרה) בהתאם לתקנות הנגישות והנחיות יועץ נגישות 	
ריצוף בנישות סגורות	<ul style="list-style-type: none"> בנישות סגורות כגון ארונות חשמל, מים, הידרנט, תקשורת וכו ריצוף באריחים כדוגמת הריצוף הכללי, כולל שיפולי קיר 	

	<ul style="list-style-type: none"> • באזורים רטובים יש לרצף באריחי קרמיקה איכותיים (כגון גרניט - פורצלן) • R-11 לאזורים הרטובים יש לבחור בקפדנות אריחים בדרגת התנגדות להחלקה של לפי ת"י 9722. 	<p>ריצוף באזורים רטובים ושירותים</p>
--	--	---

<p>תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות</p>	<p>פירוט דרישות לתכנון ו/או ביצוע</p>	<p>שם השטח /חדר</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • כמפורט בסעיף ריצוף כללי באישור פיקוד העורף 	<p>ריצוף ממ"מ/מ/ממ"ד</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • מדרגות טרצו טרומית • המדרגות הפודסטים וכל יתר עבודות המוזיקה ברצפות בין אם נעשו במקום ובין אם בבית חרושת יהיו בדיוק ממין הריצוף כולל הגוון • יש להתקין בשלחי המדרגות פסים מונעי החלקה. במדרגות טרצו ייעשו פסים קבועים בתוך שקע 	<p>מדרגות</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • בגמר בריצוף ליד דלתות חיצוניות פסים : • ספי טרצו או ספי שיש או ש"ע 	<p>ספי דלתות</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • במטבח גני ילדים קרמיקה לאורך משטח העבודה, עד שני גוונים ע"פ בחירת האדר (באישור המזמין) במידות 20/20 ס"מ או 30/30 ס"מ • (60 ס"מ מעל המשטח הגבוה 90 ס"מ מעל המשטח הנמוך).חיפוי נישת מקרר בכל הקירות עד לגובה 200 ס"מ • כולל סבונה (לסבון נוזלי) ממין משובח, ומתלהמגבות. 	<p>חיפוי קרמיקה במטבח</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • קרמיקה עד שני גוונים ע"פ בחירת האדר באישור המזמין) במידות 20/02 ס"מ או 30/30 ס"מ עד לגובה 210 ס"מ מהריצפה מעל לזה טיח רגיל כמפורט בפרק 15, כולל דקורים, פסי קישוט וכו'.. בהתאם לתכנון האדריכלי ללא תוספת תשלום. • מחזיק ניר טואלט בכל תא ב"כ, סבונה (לסבון נוזלי) (ליד כל קערת רחצה ראי מחומר בלתי שביר לאורך הכיורים ומעליהם • מתקן נייר ליבוש ידיים. בכל חדרי השירותים 	<p>חיפוי קירות בשירותים</p>



מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

	בכל מפגשי קרמיקה אנכיים ו/או אופקיים בקירות יבוצעו פינות אלומיניום מיוחדות לכל גובה / אורך החיפוי של אייל ציפויים או ש"ע	פינות קרמיקה
	<p><u>בניה קונבנציונלית:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • יבוצעו מטרצו מצמנט לבן, או אבן בעובי 3-5 ס"מ ברוחב עד 30 ס"מ לבחירת האדריכל • מעוצבים ומבוצעים כך שמי גשם לא יזרמו מן החלון אל הקיר (אף מים) 	אדני חלונות
	<p><u>בבניה טרומית או מתועשת:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • מבטון מוחלק או מטרצו מצמנט לבן, או אבן בעובי 3-5 ס"מ ברוחב עד 30 ס"מ לבחירת האדריכל • מעוצבים ומבוצעים כך שמי גשם לא יזרמו מן החלון אל הקיר (אף מים) 	

שם השטח / חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
מעקות	<ul style="list-style-type: none"> • שיפוע פנימי כלפי פנים הגג קופינג טרצו או אבן על • מעקות בנויים או יצוקים 	

16 תברואה

המחיר הפאושלי כולל את כל הצנרת בגבול הבנין ויצאות של 1 מ' מקו בנין כל הצנרת מעבר לכך תשולם ע"פ מדידה מסעיף פיתוח	
	<ul style="list-style-type: none"> • מתקן האינסטלציה הסניטארית, מע' הביוב ואספקת מים והניקוז יתוכננו ע"י מהנדס רישוי לפי חוק המהנדסים והאדריכלים תשכ"ה 5691. • חדרי השירותים והקבועות התברואתיות יבוצעו לפי תקן של משרד הבריאות למתקני תברואה, הל"ת (מעודכן), חוזר המנהל הכללי של משרד החינוך והתרבות דרישת משרד הבריאות ודרישתה של הרשות המקומית • תו תקן - כל המוצרים ישאו תו תקן או סמן השגחה

	<ul style="list-style-type: none"> • מטבחים - יש להתקין קערות מטבח כמפורט בסעיף ארונות מטבח בפרק ארונות וסרגלים • מקלט / מרחב מוגן: בהתאם לדרישות" פיקוד העורף" • שונות - מחסום ריצפה לפחות אחד בכל קומה בחדר שירותים או במסדרון • חיטוי צנרת מים – יש לבצע הכלרה של מערכת המים לפני מסירת המבנה • אספקה והתקנת אביזרים חוסכי מים "חסכמים" בכל הברזים 	כללי
	<ul style="list-style-type: none"> • כל האביזרים והקבועות הסניטאריים יהיו מתוצרת הארץ כדוגמת" חרסה "סוג א" , 'חמת "סוג א' או שווה ערך 	קבועות ואביזרי אינסטלציה
	<ul style="list-style-type: none"> • האסלות תהיינה תלויות עם מיכל הדחה גלוי, עם מכסה כפול ממין "כבד" מחומר חזק, חלק, בלתי סופג ורחיץ • מיכלי ההדחה יהיו מסוג הדחה כפולה, של 3 ליטרים ו 6-ליטרים 	אסלות
	<ul style="list-style-type: none"> • ברזים בכירי רחצה: ספיקה של עד 6 ליטרים לדקה ברזים • במטבחים ו/או בחדרי ספח: ספיקה של עד 7 ליטרים לדקה 	ברזים
	<ul style="list-style-type: none"> • מים חמים בכל גן הילדים על פי הל"ת 	מים חמים
	<ul style="list-style-type: none"> • פלדה מגולוונת סק 04. ו/או "פקסגול", מולטיגול" 	צנרת מים קרים

שם השטח / חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
צנרת מים חמים	<ul style="list-style-type: none"> • פלדה מגולוונת סק 04. ו/או פקסגול", מולטיגול "כולל בידוד תרמי 	
צנרת דלוחין	<ul style="list-style-type: none"> • תקן תו עם (פלסטיק או H.D.P.E.) 	
צנרת שופכין	<ul style="list-style-type: none"> • תקן תו עם (פלסטיק או H.D.P.E.) כל צנרת השופכין מתחת לרצפת המבנה תהיה מיציקת ברזל בעטיפת בטון בהתאם להל"ת ות"י 1205 	
צנרת אוויר	<ul style="list-style-type: none"> • קוטר " 4 לכל תא כ"ב עם תו תקן (פלסטיק או H.D.P.E.) 	
ברז סגירה	<ul style="list-style-type: none"> • ברז סגירה ראשי מותקן בתוך תא 	



מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

	<ul style="list-style-type: none"> • בכל מפלס ו/או קומה יוכנו מתקני כיבוי אש בהתאם לדרישות שירותי הכבאות • עמדת כיבוי אש תכלול ברוי כיבוי "2 עם חצי מצמד שטורץ, שני זרנוקים "2 באורך 15 מ"כ"א מזנק סילון/ריסוס "2, גלגלון 30 מ"א עם מזנק צמוד מטפה אבקה יבשה 6 ה ק"ג לסוג דלקות א - ב - ג בלחץ מוכל • הציוד יותקן בארון פיברגלס או פח . 80/120/30 בארון כיבוי אש יש להתקין מחסום רצפה • בכל כיתה יש למקם מטפה אבקה יבשה בהתאם להנחיות יועץ הבטיחות 	<p align="center">כיבוי אש</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • ביצוע נקודת מים וביוב במטבח במקום שיוגדר על ידי האדריכל לחיבור מתקן" מי קר "או " משקור "או" תמי "4 על פי החלטת המזמין) כולל אספקת מתקן מתאים) 	<p align="center">מי קר כולל אספקה</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • יותקן כסא כימי או אחר מאושר על ידי פיקוד העורף, לכל 20 מ"ר מרחב מוגן או חלק ממנו • השטח המיועד לבית כסא יופרד באמצעות וילון מקובע, או פרגוד • יותקן מיכל מים בעל קיבולת של 5 ליטר לכל מ"ר • צינור לאספקת מים למיכל • מחסום רצפה לניקוז • דלת 	<p align="center">מקלט / ממ"ד</p>
<p>אופציונאלי בכפוף לאישור תשלום נוסף ע"פ המפורט בהצהרת הקבלן בחוזה</p>	<ul style="list-style-type: none"> • תיכנון וביצוע מערכת כיבוי אש אוטומטית באמצעות מים (ספרינקלר) על פי דרישות שירותי הכבאות בהתאם לתקנות שירותי הכבאות ות"י 6951. • על המערכת לכלול את כל הדרוש לשם פעולת מערכת הכיבוי באופן מושלם ותכלול בין היתר, ראש מערכת, מערכת צינורות (בתוך המבנה ועד לראש המעי והמגופים), מתזי מים, • לא כולל מאגר מים ומערכת משאבות למאגר מים • אישור מעבדה מוסמכת לתוכניות ולביצוע מערכת ספרינקלרים 	<p align="center">מערכת כיבוי אש אוטומטית- ספרינקלר</p>

<p align="center">תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות</p>	<p align="center">פירוט דרישות לתכנון ו/או ביצוע</p>	<p align="center">שם השטח /חדר</p>
---	---	---

מיזוג אוויר 17

	<ul style="list-style-type: none"> • הכנות כל מערכות התשתית למזגנים, אספקת המזגנים והתקנתם יתאימו ליתקן ישראל ' 994 על כל חלקיו • המזגנים יותקנו בצורה שאינה מסכנת את הילדים בתנועתם בתוך מבנה הגן/המזגנים יותקנו בידי מתקין מוסמך, בהתאם למפרטי החברה 	<p align="center">מיזוג אוויר כללי</p>
--	--	---

תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	שם השטח /חדר
	<ul style="list-style-type: none"> • כל האמור לעיל כפוף להנחיות פיקוד העורף המתפרסמות מפעם לפעם • בכל מקרה של סתירה יש לפעול לפי הנחיות פיקוד העורף שני צינורות 8" בגובה 190 ס"מ מהרצפה לכל 12 מ"ר מרחב מוגן. מרחק מינימאלי ביניהם 60 ס"מ • אוגן בולט 10 ס"מ פנימה, רשת הגנה בחוץ ומפוחים להפעלה מאולצת 	מתקני אוורור במרחב מוגן
	<ul style="list-style-type: none"> • אספקה והתקנת מתקני סינון אוויר וטיהור כמות וגודל מסגן – בהתאם להנחיות ודרישות פיקוד העורף. התקנת מחיצת הפרדה מטרספה כולל דלתבהתאם להנחיות פיקוד העורף 	אוויר מרחב מוגן

18 מתקני חשמל

המחיר הפאושלי כולל את כל עבודות החשמל בתוך קווי הבניין. עבודות מעבר לקו הבניין ישולמו ע"פ מדידה מתקציב הפיתוח

	מתקן החשמל יתוכנן ע"י מהנדס רישוי לפי חוק מהנדסים ואדריכלים תשכ"ח 1958 ויבוצע בהתאם לחוק החשמל, לדרישות חברת החשמל והתקנים הישראלים המתאימים והמיפרט הבין משרדי	כללי
	<p>על המתכנן להגיש לאישור המזמין ביחד עם התוכניות :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אשור ח"ח על התחברות לרשת החשמל ארונות ולוח חשמל 2. אשור חב' בזק על התחברות לרשת טלפונים וארונות 3. אשור הרשות המקומית 4. אישור חברת הכבלים המקומית <ul style="list-style-type: none"> • על כל האישורים להיות בתוקף, ובתום שנה יש לחדשם • כל מכשירי מתקן החשמל ואביזריו חייבים לשאת תו תקן או סימן השגחה • מתקני החשמל לרבות ההכנות למזגנים ענו על הנחיות חוזר מנכ"ל משרד החינוך " הוראות קבע – הבטחת בטיחות בגן ילדים 	

תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	פירוט דרישות לתכנון ו/או ביצוע	שם השטח חדר/
	<ul style="list-style-type: none"> • הארקת המבנה תכלול הארקת אלמנטי בנין מוליכים בהם משולבים מתקני חשמל (תקרות תותבות, תעלות מ"א, צנרת מים, מוטות תמיכה לקירות גבס וכו') • מוליך ההארקה הראשי מנחושת, יותקן באדמה בנפרד מיתר מוליכי המעגל, ויהיה בעל שטח חתך של 25 ממ"ר לפחות • מוליך ההארקה הראשית יחובר לאלקטרודת הארקה בצורה שלא תאפשר את פירוקה • בבניינים חדשים תותקן הארקת יסוד • מוליך הארקה הראשית יחובר לאלקטרודות הארקה בצורה שלא תאפשר את פירוקה בידי אנשים שאינם מורשים • תבוצע הארקת יסוד בהתאם לתקנות החשמל (הארקות יסוד) תשמ"ד 4891, - • בהתאם להוראות מתכנן החשמל ובהתאם להוראות המהנדס ו/או המפקח • יציקת העמודים, הכלונסאות וקורות היסוד בהם עוברת הארקת יסוד תבוצע רק לאחר אישור המהנדס ו/או המפקח באתר שאלקטרודת הארקת יסוד • בוצעה בהתאם לחוק, התקנות ותוכניות הארקה של המבנה • מערכת הארקה הכללית במבנה תכלול בנוסף למערכת הארקת יסודות את הארקת המערכות הבאות: <ul style="list-style-type: none"> - הארקת צנרת מים - גישור שעוני מים - הארקת ארון תקשורת ראשי - הארקת מערכות מיזוג - הארקת צנרת ביוב מתכתית - הארקת תורן אנטנת - הארקת כל המערכות המתכתיות במבנה שלגביהן החוק דורש הארקתן לפס השוואת פוטנציאלים ראשי - לוחות חשמל - מגן ברקים 	הארקה
	<ul style="list-style-type: none"> • יש להכין נספח הנחיות תכנון וביצוע ערוך על ידי יועץ קרינה, למניעת קרינה אלקטרומגנטית מסווגת ממקורות של מתקני שנאים, מרכזי הולכה ו/או תמסורות חשמל במטרה להשגת קרינה אשר אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד לאיכות הסביבה, וכן למתן הנחיות למיגון ארונות ו/או חדרי חשמל • שטף השדה המגנטי יהיה בהתאם להנחיות משרד החינוך, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה • חובה לבצע מיגון כנגד קרינה בכל ארונות ו/או חדרי החשמל • מיגון יבוצע על הקירות הפנימיים של ארון החשמל ו/או חדר החשמל, ועל גבי הדלתות 	מיגון כנגד קרינה

- המיגון יבוצע באמצעות לוחות פלדה, לוח אלומיניום, ולוח בידוד, הכל על פי הגדרות יועץ הקרינה
- לפני איכלוס המבנה על הקבלן לבצע ולספק בדיקת קרינה העומדת בדרישות

תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	פירוט דרישות לתכנון ו/או ביצוע	שם השטח /חדר
	<ul style="list-style-type: none"> • חבור המבנה יותאם לחישובי התכנון, אך לא פחות מ 63*3 A 	חיבור לרשת החשמל
	<ul style="list-style-type: none"> • מחמם מים חשמלי נושא תו תקן בקיבול 80 ל' לכל, גן ילדים כולל אמצעי בטיחות בפני נגיעה, פריקת לחץ והתקרבות ילדים • טמפרטורת המים החמים לא תעלה על 45° צלזיוס על פי הל"ת • יש לדאוג לרכיבי ביטחון להגבלת חום המים כמפורט 	חימום מים
	<ul style="list-style-type: none"> • מתקן החשמל יבוצע בצינורות פלסטיים תקינים מטיפוס כבה מאליו סמויים מתחת לטיח, ריצוף או צנרת מעל תקרה אקוסטית. המתקן החשמלי יכלול לוח ראשי ולוחות משניים. כמפורט • כל הלוחות יוזנו ע"י קו הזנה מהלוח המזין (ראשי ומשנה). הלוחות יותקנו בתוך נישה (גומחה) עם דלתות או בחדר חשמל ניפרד ע"פ הנחיות ח"ח ו/או יועץ בטיחות במקום נוח לגישה וטיפול. ומוגן בפני פגיעה מכאנית, קרינת חום או התזת מים • הלוחות יבנו לפי התקנות שבתוקף ולפי אישור המפקח מהנדס החשמל • המקום יהיה מואר ומאוורר היטב באופן שיבטיח את פעולתם התקינה של הלוחות 	

	<ul style="list-style-type: none"> • במקלט / ממ"מ יבוצעו לוחות לפי דרישות הג"א הלוחות יותקנו בתוך ארונות חשמל • ארונות החשמל, ראשי ומשניים, יהיו עם סגירה ע"י מנעול, כאשר לכל המנעולים מפתח זהה • לוח החשמל יכלול מקום למעגלים שמורים לעתיד (לפי תיכנון הבניין הסופי • מפסיקי זרם חצי אוטומטיים. למעגלים עבור חיבור קיר יותקן מפסק פחת בגודל מתאים בעל רגישות 30 מילי אמפר • בכניסה לבנין יותקן לחצן חרום עם פיקוד להפסקת חשמל. הלחצן יהיה סגור בקופסא עם מכסה זכוכית בגובה 190 ס"מ מהרצפה לפחות לפי דרישות שירותי הכבאות • לוח ראשי יותקן במעבר ציבורי או בחדר יעודי אם יחויב ע"י תקנות החשמל, הוראות חח"י או גורם מוסמך אחר, כיבוי אש אוטומטי בלוחות חשמל יבוצע ע"פ דרישות שירותי הכבאות. הכיבוי יעשה לפקודת גלאי עשן המותקנים בלוח. יעשה שימוש בגז כיבוי ידידותי לסביבה 	<p>הזנות לוחות וארונות חשמל</p>
--	---	--

תכנון/או ביצוע בהתאם לדרישות	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	שם השטח /חדר																					
	הלוח יכלול את המספר המיזערי של מעגלים לפי הטבלה דלהלן (לא כולל חימום ומיזוג)																						
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"><u>גודל המפסק החצי אוטומטי</u></th> <th style="width: 30%;"><u>מס' מעגלים</u></th> <th style="width: 40%;"><u>יעד המעגל</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1X10A</td> <td>3</td> <td>מאור בכיתות</td> </tr> <tr> <td>1X10A</td> <td>6</td> <td>מאור אחר</td> </tr> <tr> <td>1X16A</td> <td>3</td> <td>בתי תקע מטבח</td> </tr> <tr> <td>1X16A</td> <td>1</td> <td>דוד מים חמים</td> </tr> <tr> <td>1X10A</td> <td>1</td> <td>מעגלים רזרביים</td> </tr> <tr> <td>3X32A</td> <td>1</td> <td>מעגל ליחידה נוספת</td> </tr> </tbody> </table>	<u>גודל המפסק החצי אוטומטי</u>	<u>מס' מעגלים</u>	<u>יעד המעגל</u>	1X10A	3	מאור בכיתות	1X10A	6	מאור אחר	1X16A	3	בתי תקע מטבח	1X16A	1	דוד מים חמים	1X10A	1	מעגלים רזרביים	3X32A	1	מעגל ליחידה נוספת	לוח חשמל
<u>גודל המפסק החצי אוטומטי</u>	<u>מס' מעגלים</u>	<u>יעד המעגל</u>																					
1X10A	3	מאור בכיתות																					
1X10A	6	מאור אחר																					
1X16A	3	בתי תקע מטבח																					
1X16A	1	דוד מים חמים																					
1X10A	1	מעגלים רזרביים																					
3X32A	1	מעגל ליחידה נוספת																					



מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

	<ul style="list-style-type: none"> יש לתכנן ולבצע חבור טלפון ראשי יחיד לכל מבנה שממנו יתפצלו הקווים נקודות טלפון שקע תיקני מותקן ומחווט לארון טלפונים כולל חיווט בין ארונות התקשורת כמות ומיקום בפירוט "כמות נקודות שונות" ולפי תכנון אדריכלי 	<p>חיבור לרשת טלפונים</p>
	<ul style="list-style-type: none"> יתוכנן ויבוצע על פי הנחיות חברת בזק כולל מנעול תיקני 	<p>ארון בזק ראשי</p>
	<ul style="list-style-type: none"> כל גופי התאורה יהיו גופי תאורה חסכוניים מסוג T-5 או שווה ערך מאושר על ידי יועץ החשמל, אדריכל, והרשות המזמינה מתקני התאורה יתוכננו ויבוצעו לפי הוראות החוק, התקנות והתקנים הישראליים הרלוונטיים המעודכנים בעת ביצוע העבודה. מעגלי המאור יותקנו עם מוליכים 5.1 ממ"ר כולל הארקה. כל גופי התאורה הפלואורסצנטיים כוללים את כל הציוד הדרוש להפעלה תקינה עם משנק, עם סטרטר אלקטרוני. בתי הנורה יהיו מסוג קפיצי, יש לספק נורות. ג"ת יהיו מסוג T-5 ויהיו מוגנים מפני שבירה והתנפצות יש לספק מיגון כגון שרולי מגן שקופים, מכסה פריזמתי וכד'. ג"ת תאורה יהיה בעל נצילות אופטית של לפחות 73% עם שטף אחיד עוצמות ההארה בשטח המבנה תהיה בהתאם לנדרש בתקן ישראלין 8995 עקרונות הנדסת אנוש בתחום הראיה: תאורת מקומות עבודה בתוך מבנים ובהתאם למפרט זה. בהתאם להחלטת הרשות המקומית יש לבצע תאורת LED בהתאם למפרט המפורט בפרק תאורת LED, וזאת ללא תוספת עלות בתקרה אקוסטית כל הגופים יעוגנו לתקרת הבטון ע"פ תקן בממ"ד ינתן דגש לקיבוע גופי תאורה ע"פ תקן לממ"דים. 	<p>תאורה כללי</p>

<p>שם השטח / חדר</p>	<p>פירוט דרישות לתיכנון ו /או ביצוע</p>		<p>תכנון/או ביצוע בהתאם לדרישות</p>
<p>גופי תאורה כללי</p>	<p>מיקום</p>	<p>תאור</p>	
	<p>כיתת גן</p>	<ul style="list-style-type: none"> גופי תאורה שקועים בתקרה אקוסטית 60/60 פלואורסצנטיים 4x14 עם רפלקטור פרבולי כולל נורות, קבל וכל האביזרים להפעלה מספר גופי התאורה בכל מקרה יותאם לגודל כיתת הגן. ולרמת הארה נדרשת 400 לוקס. גופי התאורה יהיו עם אפשרות הדלקה בקבוצות 	
	<p>חדר גננת</p>	<ul style="list-style-type: none"> גופי תאורה שקועים בתקרה אקוסטית 60/60 פלואורסצנטיים 4x14 עם רפלקטור פרבולי כולל נורות, קבל וכל האביזרים להפעלה מספר גופי התאורה בכל מקרה יותאם לגודל חדר הגננת. ולרמת הארה נדרשת 400 לוקס 	
		<ul style="list-style-type: none"> גופי תאורה שקועים בתקרה אקוסטית 60/60 פלואורסצנטיים 4x14 עם רפלקטור פרבולי כולל נורות, קבל וכל האביזרים 	

	להפעלה	מטבחון	<ul style="list-style-type: none"> מספר גופי התאורה בכל מקרה יותאם לגודל המטבחון. ולרמת הארה נדרשת 400 לוקוס
		מקלטים/ מרחבים מוגנים/ מחסן	<ul style="list-style-type: none"> גופי תאורה פלואורסצנטיים לפי דרישות פיקוד העורף תאורה ביטחונית נפרדת, במתח 24 וואט, בכל בהתאם לדרישות פיקוד העורף כולל סימון מלא בצבע זוהר כנידרש. כל מקלט יהיה דו תכליתי ולכן יש להוסיף תאורה פלואורסצנטיית בהתאם ליעוד המקלט
		חדרי שירותים	<ul style="list-style-type: none"> גופי תאורה פלואורסצנטיים (מוגני מים 1x28)או גופי תאורה 4x14 או ג"ת קומפקטיים עם נורות 2x11 וואט ע"פ בחירת המזמין. מ"ז לשירותים מרוכזים בתוך לוח החשמל בתא לנכים מ"ז לפי הנחיות תיכנון משהב"ש(3.6) (1.73),
		תאורת חירום והתמצאות	<ul style="list-style-type: none"> במרחב מוגן ובכניסות יותקנו שילטי יציאה בהתאם לתקנות כמו כן תותקן תאורת התמצאות כנידרש גופי תאורת חירום יותקנו מעל היציאות, במבואת הבניין, במעברים וכן ליד לוחות חשמל ובקרה. כמות גופי התאורה ופיזורם יבטיחו עצמת הארה של 10 לוקס לפחות על רצפת המעברים. תאורת חירום תענה על דרישת תקן ישראלי 20 חלק 22.2 מנורות לתאורת חירום גופי תאורה יזוהו בברור ע"י נורית או מדבקה אדומה

שם השטח /חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
גופי תאורה כללי	<ul style="list-style-type: none"> לפני דלת הכניסה יותקן גוף תאורה מטיפוס מאושר ע"י הרשות המקומית מוגן מים, עם כיסוי אנטי ונדל, כולל רישום מספר בית 	גורת "מספר בית"
	<ul style="list-style-type: none"> תותקן תאורת הצפה לסביבה על היקף קירות המבנה(בכל חזית שני גופי תאורה). על מנת להבטיח את הארת השטח. התאורה תותקן על מעגל ניפרד. הפעלה באמצעות שרון פיקוד. 	תאורת הצפה
	<ul style="list-style-type: none"> חיבורי קיר יותקנו על מעגל כח, עם מוליכים 5.2 ממ"ר כולל הארקה 	

						<ul style="list-style-type: none"> כל בתי התקע יותקנו בגובה 180 ס"מ מהריצפה לכל בתי התקע והמפסקים שהם מתחת לגובה 180 ס"מ יותקן תריס מגן פנימי או מכסה לא יותקן בית תקע נמוך מגובה 100 ס"מ 	חיבורי קיר כללי	
	אינטרקום	נק' / למחשב	טל"כ	טלפון	נק' / מזגן כולל נק' / למזגן	חיבור קיר	מיקום	מות נקודות שונות
	1	2	1	2	2	8	כיתת גן	
	1	1	1	1	1	2	חדר גנת	
						3 מוגני מים	מטבחון	
	1					1	מבואה	
	1	1	1	1	1	מוגן מים, ע"פ דרישות פקע"ר. וליד כל צינור אזור ע"פ דרישות פקע"ר	מקלט/ממ"מ	
	<p>• תתוכנן ותבוצע הכנה לקו אינטרקום בין הגן לשער הראשי. ההכנות יגיעו משער הכניסה ועד לנקודות בגן על פי החלטת האדריכל / הרשות המקומית הנקודות יקושרו באמצעות צינור מריכף 23</p> <p>תסופק מערכת אינטרקום הכוללת :</p> <ul style="list-style-type: none"> פאנל חיצוני עם לחצנים כמספר כיתות הגן וחדר מנהלת קודן למערכת האינטרקום לכניסה פאנלים בעלי שפורפרת ואפשרות פתיחה מרחוק 							נק' אינטרקום

תכנון/או ביצוע בהתאם לדרישות	פירוט דרישות לתכנון ו/או ביצוע	שם השטח חדר/
---	---------------------------------------	-------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> • התכנון והביצוע יבוצע על פי ת"י 7091, ות"י 61439 חלק 1, וכמו כן בהתאם לתקן cat-5e\6\7 ובהתאם לתקנים זרים, ANSI ENA\TIA 568 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך לתשתיות תקשוב בבתי ספר המעודכן בעת ביצוע העבודה • תתוכנן ותבוצע הכנה לתקשורת מחשבים כולל חיווט. ההכנות יגיעו לארון ריכוז בכל קומה, ומארון הריכוז הקומתי לארון או חדר תקשורת ראשי כפי שיקבע על ידי המתכנן • במוסדות חינוך בעלי מספר מבנים תתוכנן ותבוצע נקודת ריכוז משני במבנה וממנה בהתאם לתכנון לריכוז ראשי במיקום על פי החלטת המתכנן, הקישור בין ריכוזי המשנה במבנים שונים לבין הריכוז הראשי יבוצעו באמצעות שני צינורות "4 לכל ריכוז משני. הכבילה בין ריכוזי המשנה לריכוז הראשי תעשה באמצעות כבל אופטי בעל 6 סיבים מסוג M.M בקוטר 5.62 מיקרון משורין בפריסת כוכב • הכבילה שתפרס מחדר המחשב או מריכוזי התקשורת לאמצעי הקצה תהיה מסוג CAT7 HFFR העשוי מכבל מסוכך (STP) 1Gbps לא יבוצע חיבורי הארכה בכבל, הכבל יהיה רציף לאורך כל התוואי • בכל השחלה בין נקודות הקצה ישאיר הקבלן עודף של לפחות 1 מטר בכל נקודת קצה ועודף של 2 מטר לפחות עבור כל כבל בנקודת הריכוז • לגישורים למרחבים מוגנים יושחלו כבלי CAT7 בלבד מסוג Wstps8 קוטר גידים AWG 24/22 ולפי תקן ANSI b568 בקצב של 100Mbps לבצע דרך פתח יעודי לתקשורת הכולל אטימה ע"פ הנחיות פיקוד העורף המעדכנות. • יש לתכנן ולבצע הכנות לארון תקשורת בכל קומה כי שיקבע על ידי המתכנן ובנוסף ארון ליד מנהלה לריכוז כלל בית ספרי, עומק 100 ס"מ לפחות רוחב של 80 ס"מ לפחות לפי מידות ארונות תקשורת-25 u10 • בכל ארון תקשורת תבוצע נקודת חיבור A16 עם חיבור במעגל נפרד ללוח לראשי ובנוסף 4 שקעי חשמל רגילים • כל נקודת קצה תקושר באמצעות צינור מריכף 30 מ"מ על גבי תעלת רשת בפרוזדור 20x8 עד לארון תקשורת קומתי ומשם לארון או לחדר התקשורת הראשי של המבנה לחדר התקשורת של המבנה. בכל נקודה תותקן קופר RJ45 • בכל כיתת גן / מרחב / חלל, תתוכנן ותבוצע נקודה להתקנת נתב(ראוטר) הכוללת נק' חשמל ונקודת תקשורת. נקודת החשמל תחובר למ"ז אשר יהיה בצבע שונה ממ"ז תאורה ומשולט • כמות ומיקום בפירוט "כמות נקודות שונות" 	<p>תקשורת מחשבים כללי</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • הכנה לחיבור טל"כ כולל צנרת לכבלים קואקסלים, שקע טלוויזיה תיקני מותקן ומחווט לארון ריכוז כולל חיווט בין ארונות • כמות ומיקום בפירוט "כמות נקודות שונות" ולפי תיכנון אדריכלי 	<p>טל"כ כללי</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • ביצוע נקודת חשמל במקום שיוגדר על ידי האדריכל לחיבור מתקן "מי קר" או "משקור" או "תמי 4" על פי החלטת המזמין (כולל אספקת מתקן 	<p>מתקן שתייה</p>

שם השטח / חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
הגנה נגד ברקים	<ul style="list-style-type: none"> • על המתכנן להגיש את החישוב במידה ויש צורך בהגנה נגד ברקים יש לתכננה ולבצעה בהתאם לדרישות התקן 	
מערכת רמקולים מרכזיים ומערכת צלולים	<ul style="list-style-type: none"> • ביצוע מערכת כריזה משולבת במערכת צלולים מוזיקלית אשר תכסה את כל שטח המוסד כולל החצר על פי מפרט משטרת ישראל 160 ותכלול: מגבר 150 וואט, רמקולים 6 וואט 8" כולל ארגז עץ בכל הכיתות, מסדרונות, מרחבים מוגנים, חדרי מעבדה, מלאכה וכדומה, אולם התעמלות בכמות מספקת, כולל שופר כריזה / מוזיקה להתקנת חוץ בחצרות, כולל מיקרופון דינאמי כולל מעמד, צוואר גמיש ולחצן דיבור בחדר המנהל, הכל מוכן ומובל אל המקום המרכזי בחדר מזכירות ו/או במקום אחר שיקבע ע"י האדריכל כן יותקנו לחצני PTT לפי הנחיות יועץ הבטיחות. במקום זה יותקן בית שקע עבור המגבר. כל הנקודות כוללות תיבה עם מכסה, צינורות הכל לפי תכנית. שרון צלולים מוזיקלי (שרון אם) עם שתי תוכניות שבועיות לחצן הביצוע כולל את כל הציוד הנדרש להפעלה תקינה של המערכת • המערכת תגובה בספק כוח עצמי במתח נמוך (מצבר + מטען) המבטיחים פעולתה בהספק מלא • למשך 60 דקות לפחות בעת הפסקת חשמל, פעולתה במצב הכן למשך 8 שעות לפחות, בנוסף ובנפרד ממערכת כריזה של בטיחות אש 	
מערכת גילוי אש ועשן בכל מבנה	<ul style="list-style-type: none"> • ביצוע מערכת גילוי אש ועשן כולל רכזת, גלאי עשן, נוריות סימון, לחצני התראת אש, צופרים, חייגן דיגיטלי חיבור למערכות כריזה וכל הציוד הנדרש להפעלה תקינה של המערכת. הכל בהתאם לת"י 1220 על כל חלקיו, המעודכן • לצורך הפעלת הרכזת יש להכין קו טלפון ניפרד ישיר לא דרך המרכזייה. • כל נקודות גילוי אש ולחצני גילוי אש יותקנו בצנרת אדומה "כבה מאליו". קוטר הצנרת 16 מ"מ לפחות • התקנת המערכת בפועל תיבדק ותאושר ע"י מכון התקנים הישראלי • בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות מעל 100A יותקנו מערכות אוטומטיות לכיבוי אש באמצעות גז 200 fm או גז חלופי בהצפה, בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ובאישור רשות הכבאות • NFPA 2001 בהתאם יהיה התכנון • ניתוקי לוחות חשמל אוטימטיים לפי הנחיות תקן 1220 	
מערכת גילוי ופריצה	<ul style="list-style-type: none"> • יבוצעו הכנות למערכת גילוי פריצה: מובילים + חוטי משיכה למקום ריכוז בארון תקשורת • יבוצעו הכנות למערכת מצלמות אבטחה: מובילים + חוטי משיכה למקום ריכוז בארון תקשורת 	

תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	פירוט דרישות לתכנון ו/או ביצוע	שם השטח / חדר
	מפרט טכני מיוחד לתאורת LED במוסדות ציבור וחינוך	19
	המחיר הפאושלי כולל את כל עבודות החשמל בתוך קוי הבניין. עבודות מעבר לקו הבניין ישולמו ע"פ מדידה מתקציב הפיתוח	תאורת פנים
	<p>מפרט זה מתייחס:</p> <ul style="list-style-type: none"> להתקנת גופי תאורה בטכנולוגיית לד במוסדות חינוך חדשים וכל העבודות הנלוות במתח נמוך לביצוע החלפת גופי תאורה קיימים בגופים חסכוניים בטכנולוגיית לד במוסדות חינוך קיימים וכל העבודות הנלוות במתח נמוך כל מחירי הפריטים כוללים: הובלה, הספקה, טעינה, פריקה, התקנה ופירוק ציוד קיים והובלתו למקום שירות המפקח 	כללי
	<p>עבודות החשמל יבוצעו בהתאם לדרישות ולהנחיות המופיעות ברשימת המסמכים המחייבים בהמשך:</p> <ul style="list-style-type: none"> המפרט הכללי למתקני חשמל ואופני המדידה, מס 80' בהוצאת משרד הביטחון חוק החשמל התשי"ד 1954 – ותקנותיו המפרט הכללי למערכות גילוי וכיבוי אש, מס 43' בהוצאת משרד הביטחון חירום ת"ג 1838 – י"ת הנחיות משרד החינוך למוסדות חינוכיים הנחיות ומפרטים לבניית מבני חינוך ת"י – 1220 מערכות גילוי וכיבוי אש חשמל לוחות 61439 – י"ת בכל המסמכים הנ"ל הכוונה היא למהדורה המעודכנת ביותר הקיימת ומפורסמת. עבודות אשר לגביהן קיימות דרישות או הוראות מיוחדות של הרשויות המוסמכות כגון: חברת החשמל לישראל בע"מ, בזק בע"מ, משרד התקשורת, קופת החולים הכללית, משרד הבריאות, משרד האנרגיה, משטרה, פיקוד העורף וכו' תבוצענה בהתאם לאותן דרישות או הוראות ועל המבצע/קבלן להצטייד באישור שאכן מילא אחרי כל ההוראות המיוחדות מאת הרשויות הנ"ל הקבלן לא יהיה זכאי לשום תוספת מחיר בגין סתירה בין מסמכי המכרז להוראות המיוחדות הנ"ל ולתקנים המפורטים לעיל המוזמין רשאי לדרוש מהקבלן/מבצע הצגת אישור כזה 	מסמכים ישימים

תכנון/או ביצוע בהתאם לדרישות	פירוט דרישות לתכנון ו/או ביצוע	שם השטח / חדר
	<ul style="list-style-type: none"> • כל הציוד המותקן יהיה בעל תקן ישראלי מאושר ע"י מתי"י, ובהעדרו אחד מהתקנים המוכרים באירופה כגון VDE, B.S; :התקן הצרפתי, הספרדי האיטלקי או כדומה • כל הציוד המפורט להלן, לרבות גופי תאורה, ציוד ללוחות חשמל, תקשורת, אביזרי גמר וכו', יסופק ויותקן בהתאם לדגם ותוצרת לפי הכתוב במפרט, בכתב הכמויות ובתוכניות. רשאי הקבלן להציע גם ציוד שווה ערך, בתנאי שאושר ע"י המתכנן/הממונה • יודגש כי חובת ההוכחה כי המוצר המוצע הינו שווה ערך למוצר הנדרש תחול על הספק בלבד. על מנת להסיר ספק, ציוד שווה ערך ייחשב ציוד השווה מבחינת התכונות הבאות : <ol style="list-style-type: none"> 1. חשמליות. 2. מכניות. 3. פיזיות (פוטומטרית וכו) 4. עלות. • הקביעה הסופית של מידת התאמת הציוד שהוצע ע"י הקבלן (במידה ולא מוצע ציוד מהתוצרת המצוינת) במסמכי המכרז - תישמר למנהלת הפרויקט/מתכנן החשמל וקביעתו תהיה סופית וללא עוררין. 	חומרים
	<p>כל הציוד, אלא אם צוין אחרת בכתב הכמויות יתאים ל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • טמפרטורה של 35 מעלות צלסיוס לפחות • הקבלן יאשר אצל מנהלת הפרויקט/מפקח דוגמא מכל סוג חומר, אביזר, ציוד או חלקי ציוד לפני רכישתם והתקנתם • המפקח רשאי לדרוש אישורים ו/או בדיקות החומרים ע"י מוסד מוסמך שיבוצעו על חשבון הקבלן ובטיפולו. כמו כן, רשאי המפקח לפסול כל חומר, אביזר או ציוד כבלתי מתאים ועל הקבלן יהיה להחליפו מיד ועל חשבונו. 	אישור ציוד וחומרים
	<p><u>כללי</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • מסמך זה מתאר את הדרישות המיוחדות • בחירת הציוד להתקנתו בפועל תעשה רק אחרי קבלת אישור מכל הגורמים בפרויקט 	הנחיות מיוחדות לביצוע והגדרת

ציוד

• הקבלן לא יעשה שינויים או הוספות בעבודה, אלא אם כן קיבל תחילה הוראה על כך ממנהלת הפרויקט/ממונה בכתב

תכנון/או ביצוע בהתאם לדרישות	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	שם השטח / חדר
	<p align="center"><u>אביזרים והתקנתם</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • כל הציוד והאביזרים שיסופקו ע"י הקבלן יהיו בהתאם למפורט, בכתב הכמויות ובמפרט המיוחד על כל נספחיו, נושאי תו תקן ישראלי ויכללו את כל החלקים, מוכנים להפעלה ובהתאם לדוגמא שתאושר מראש ע"י המפקח והמנהל • לפני הזמנת גופי התאורה יש לקבל אישור המתכנן/מפקח/מנהל על הדגם המוצע, במידה ושונה מהתכניות ו/או כתב הכמויות • המיקום הסופי של האביזרים יקבע בזמן הביצוע בתאום ובאישור המפקח מראש • כל גופי התאורה והאביזרים בתקרה אקוסטית יותקנו ויחוזקו אל תקרת הבטון, כל ג"ת יעוגן ישירות לתקרת הבטון בשתי מקומות לפחות ע"י ווי תליה מברזל מגולוון, בהתאם להנחיות קונסטרוקטור ובאישור המפקח. על הקבלן לקבל אישור קונסטרוקטור לשיטת העיגון. עלות העיגון והחיזוק של גוף תאורה כלולה במחירי היחידה שלהם ולא תשולם כל תוספת בגינם. חל איסור מוחלט על חיזוק לתקרה האקוסטית ולהשענת גופי התאורה עליה בלבד • גופי תאורה שקועים בתקרה אקוסטית יכללו במחירים את האמבטיה בגודל המותאם לגוף התאורה וכן יהיו עם טבעת היקפית מנירוסטה או פח מגולוון צבוע בתנור, כנדרש לחיבור גוף התאורה בצורה הדוקה ודקורטיבית לתקרה אקוסטית • כל גופי התאורה והאביזרים להתקנה בממ"ד יהיו מאושרים ע"י פיקוד העורף 	



מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

	<ul style="list-style-type: none"> • גופי תאורה מוגני מים יהיו בדרגת הגנה IP65. • כל החיזוקים לאביזרי החשמל והציוד החשמלי הנדרש במכרז/חוזה זה יבוצעו מברזל מגולוון בלבד • כל גוף תאורה יחובר במעגל חשמלי דרך קופסת חיבורים תקנית בלבד. גוף התאורה עצמו לא ישמש כקופסת הסתעפות לגופי תאורה אחרים. קופסת חיבורים אחת יכולה לשמש לחיבור מספר גופי תאורה בהתאם למספר היציאות שיצרן הקופסה תכנן. מעבר הכבלים/מוליכים דרך דפנות הקופסאות יבוצע איטום למניעת כניסת מזיקים • הקופסאות המותקנות בחללים כגון מעל התקרה האקוסטית תהיינה מחומר כבה מאליו או בלתי דליק. הקופסאות יחוזקו לתקרת הבטון או לקיר או לסולם כבלים, באמצעות ברגים ולא יונחו בשום מקרה על התקרה האקוסטית הנחיות מיוחדות לקבלן בשטח • תשומת ליבו של הקבלן מופנית להערות המיוחדות להדגשה המופיעות להלן ואשר מחובתו לקיימן ולשקלל אותן בעלויות הצעת המחיר אפילו שלא צוינו במפורש בתכניות ו/או בכתב הכמויות • הקבלן מתחייב לבצע את העבודות ע"י חשמלאים עם רישיון מוסמך • הקבלן יתאים עבודתו לפי סדר עדיפות שיקבע הממונה או המפקח בשטח • כל חציבה תתוקן בבטון לרבות תיקוני צבע 	<p>הנחיות מיוחדות יצוע והגדרת ציוד</p>
--	--	---

<p>תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות</p>	<p>פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע</p>	<p>שם השטח /חדר</p>
---------------------------------------	--	---------------------

	<ul style="list-style-type: none"> • לא יבצע הקבלן חציבות בקורות בטון, עמודי בטון או קירות בטון קונסטרוקטיביים ללא תאום עם מהנדס הקונסטרוקציה. התאום איתם יעשה דרך המפקח • בשום מקרה אין לחתוך ברזלי זיון • בשום מקרה אין להשאיר כבלים בעלי קצוות גלויים או חוטים בין שהם תחת מתח ובין שאינם תחת מתח • יש לאטום את כל קופסאות ההסתעפות או יחידות הקצה של כל אביזר חשמלי, מפסיק שקע וכו' ע"י בטון / גבס ותיקוני צבע, במידה והוא מבוטל ולשלוף מתוכו את החוטים/המוליכים הקיימים • חובה על הקבלן בסיום כל יום עבודה לנקות את הפרוזדורים, המשרדים מפסולת שהצטברה במהלך יום העבודה • אין להשאיר כלים או ציוד במעברים, אלא בחדר נעול • במקרה ויש צורך לבצע הזנות זמניות תבוצענה ההזנות לפי חוק החשמל וכל כללי הבטיחות, לרבות שילוטים ובתאום מלא עם המפקח • על הקבלן לסמן את כל הכבלים בתעלות כל 5 מטר ע"י שלט סנדוויץ' בחריטה בצבעים שונים לכל סוג מעגל • מעגלי כוח בצבע אדום במידות 5x2 ס"מ • מעגלי המאור בצבע לבן במידות 5x2 ס"מ • מעגלי המיזוג בצבע כחול במידות 5x2 ס"מ • מעגלי הפיקוד בצבע ירוק במידות 5x2 ס"מ • על השלט יצוין מס' המעגל, חתך הכבל ויעוד הכבל • על הקבלן לבטח את עצמו בביטוח מיוחד לעבודה מסוג זה לכל מקרה של פגיעה בצד שלישי • כל נזק שיגרם כתוצאה ישירה או עקיפה מעבודת הקבלן בין לרכוש, תשתית אחרת או לאדם יחול על הקבלן ויתוקן על חשבונו • הקבלן יבצע עבודות אם יידרש ע"י המפקח גם בשעות בלתי מקובלות למעט שבתות וחגים ולא תשולם כל תוספת כספית בגין עבודה בשעות חריגות והכל בהתאם לחוק • אין להכניס קווי תקשורת, מחשבים, מערכת כריזה, בתוך תעלות החשמל אלא בתעלה נפרדת • על גבי המכסה של התעלה יתקין הקבלן שילוט סנדוויץ' יחרוט "בצבע אדום במידות 6x6 ס"מ "תעלת חשמל" / מחובר באמצעות ברגים או מסמרות • הכבלים בתעלות החשמל יהיו מחוזקים לתעלה ע"י קשירתם לגב התעלה, בתוך התעלה למניעת נפילתם בעת פתיחת המכסה קופסאות ההסתעפות של החשמל יהיו עם מכסה הנסגר ע"י ברגים, ותמיד תתאפשר גישה חופשית אליהן 	
--	---	--

תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	שם השטח /חדר
	<ul style="list-style-type: none"> • תוואי התעלות הפנימיות והחיצוניות לא יחצה או יחסום חלונות, דלתות, קופסאות הסתעפות לחשמל, מרזבים ניקוזים או כל דבר הדורש גישה חופשית לצורך אחזקת המבנה • המהדקים בקופסאות ההסתעפות יהיו בעלי לשוניות פנימיות וברגים כך שהבורג לחוץ על הלשונית שבתוכה לוחצת את המוליך ולא לחיצת בורג ישירה על המוליך • בקירות גבס יהיה הציוד והקופסאות מסוג המתאים להתקנה בקירות גבס • הקבלן ישתמש רק בסוג צנרת כפיף כבה מאליו • כל התעלות יהיו עם אלמנטים מיוחדים לחיבור זוויות והתפצלויות ללא חיתוכים • כל התעלות כוללות גם אביזרי הסתעפות והתפצלויות סופיות ללא תוספת מחיר. המחיר כלול במחירי התעלה • גופי התאורה, התעלות וכן כל אביזר אחר אשר יותקן על הקיר או התקרה, תהיה התקנתו מתאימה לקיר אליו מחובר האביזר • חיבורי הקיר יהיו בגובה 80 ס"מ, מפסיקי הזרם יהיו בגובה 160 ס"מ, אלא אם צוין אחרת בתוכניות או בכתב הכמויות, או קיימות הנחיות מיוחדות באחד מהמסמכים השימיים לפרויקט • על הקבלן לקבל מהמפקח לפני תחילת ביצוע העבודה אישור סופי בכתב על מיקומם המדויק של האביזרים המצויינים בתכנית • כל ההנחיות הרשומות במפרט הטכני הכללי והמיוחד לפרויקט זה יבוצעו אפילו אם אין להם ביטוי בכתב הכמויות ולא תהיה לקבלן שום זכות לדרוש תוספת למחירים שהציע בגין טענה שהסעיף לא רשום בכתב הכמויות, למרות שהוא מצוין במפרט • כל הפירוקים של המערכת הישנה יבוצעו ע"י הקבלן אשר ייקח בחשבון עלות זאת בהצעת המחיר. לא תשולם שום תמורה בעד פירוקים כלשהם כנ"ל עבור תקרות אקוסטיות • אין לערבב בין מעגלי כוח למעגלי מאור אלא אם ניתן אישור המתכנן ובכתב • חתך המוליכים במעגלי מאור יהיו 5.1 ממ"ר לפחות • חתך המוליכים במעגלי כוח יהיו 5.2 ממ"ר לפחות • חתך המוליכים במעגלי מיזוג יהיו 4 ממ"ר לפחות • אספקת ציוד / חומרים שלא על – ידי הקבלן 	



מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

	<ul style="list-style-type: none">• זכותו של המזמין לספק חלק מהציוד / חומרים כגון: גופי תאורה וכו' או להזמין אצל אחרים ציוד ועבודות. הקבלן מחויב לספק מידע, הדרכה וכל הדרוש להשלמת העבודה ללא תוספת תשלום	
--	---	--

תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	פירוט דרישות לתיכנון ו / או ביצוע	שם השטח / חדר
--------------------------------	-----------------------------------	---------------



מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

	<ul style="list-style-type: none"> • כל הכבלים והמוליכים יהיו בהתאם למפרט. 08 • כל הכבלים יסופקו עם גידים בחדך עגול בלבד • הכבלים בין מקור ההזנה עד לצרכנים יהיו מחתיכה אחת רצופה וללא מופות לכל אורך הכבל • בגמר ההתקנות יבצע הקבלן בדיקת בידוד הכבלים ע"י מכשיר מגר 1000 וולט, באם יידרש – יבצע גם בדיקה במתח 4.3 ק"ו חילופין למשך 1 דקה הכל בהתאם לתקן ישראלי 547 הוצאה עדכנית • לא יתקבל כבל מתאריך ייצור ישן (מקסימום שנתיים). הכבל יסומן לכל אורכו שם היצרן ותאריך הייצור • כבלים המותקנים בחפירה משותפת יונחו במרחקים (אחד מהשני) כמפורט להלן– <ol style="list-style-type: none"> 1. מרחק בין כבלי מתח נמוך לביניהם 10 – ס"מ 2. מרחק בין כבל מתח נמוך לבין כבל פיקוד למתח נמוך מאד 30 – ס"מ 3. בין כבלי מתח נמוך לקווי בזק 50 ס"מ • לפני כיסוי הכבלים על הקבלן לבקש אישור המפקח בכתב להתקנת הכבלים כמפורט לעיל • על הקבלן לסמן את כל הכבלים, המוליכים והצינורות הנכנסים ו/או היוצאים בלוחות החשמל על ידי סימון ברור ובר קיימא כגון דסקיות חרוטות או סימניות פלסטיק מיוחדות. סימון ע"י כתיבה על נייר דבק או כדומה לא יתקבל. הכבלים בתעלות יסומנו כל ' 15 • עם גמר העבודה תיערך בדיקה בנוכחות המפקח, של רציפות והבדדת כל קטעי הכבלים שהותקנו. כל הכבלים בין הלוחות ומוליכי החווט הפנימי בלוחות יהיו חסיני אש למשך 90 דקות ועל הקבלן להתחשב בזה בהצעת המחיר אפילו לא צוין הדבר במפורש בכתב הכמויות ו/או בתוכניות. • הכבלים יהיו מטיפוס FR, N2XY או NA2XY. כנ"ל הכבלים במערכת הגילוי והכיבוי אש והכבלים במערכת הכריזה • במקומות בעלי סכנה מוגברת לאנשים, הכבלים יהיו נטולי הלוגן 	<p>כבלים למתח נמוך</p>
--	--	-------------------------------

<p>תכנון/או ביצוע בהתאם לדרישות</p>	<p>פירוט דרישות לתכנון ו/או ביצוע</p>	<p>שם השטח /חדר</p>
	<p>צינורות פלסטיים יהיו מטיפוס מאושר ע"י מכון התקנים. כל הצנרת בחללים כגון: פירים, תקרות ביניים או כדומה תהיה מטיפוס כבה מאליון פ"נ (ללא תוספת מחיר. כנ"ל הצנרת המגיעה ללוחות החשמל</p>	

	<p>גמר כל הצינורות, לרבות נקודות תאורה יהיה בתיבות הסתעפות תקניות אשר נכללות במחיר הצינורות או הנקודה</p> <ul style="list-style-type: none"> • אין להתקין צינורות במרחק הקטן מ 50 ס"מ מצינורות מים • יש להתקין שרוול גמיש לצינור בכל מקום בו הוא עובר תפר התפשטות או ירידה מתקרה לקיר • צינורות פלסטיים תת-קרקעיים מפוליאטילן, יהיו בגוון שחור וצינורות עשויים מפי.וי.סי בגוון אפור • קוד הצבעים עבור הצינורות הפלסטיים כפיפים יהיה כדלהלן: <ol style="list-style-type: none"> 1. וולט 400/230 חשמל מערכות - ירוק צינור 2. אש גילוי מערכות - אדום צינור. 3. תקשורת מערכות - כחול צינור. 4. מחשוב - חום צינור. 5. צינור צהוב - מערכות מתח נמוך מאוד (כדוגמת מערכות הגנה בפני פריצה 6. צינור לבן - רמקולים ואינטרקום 7. בקרת מבנה - כל גוון בהתאם למפרט במיוחד, שונה מהגוונים לעיל ולא בגוון אפור 	<p>צנרת</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • יש להאריק את כל חלקי המתכת שבמתקן, כגון קופסאות מכשירים, גופי התאורה המתכתיים וכיו"ב • חיבור ההארקה ייעשה בברגים מיוחדים המיועדים לכך בכל אביזר • ההתנגדות האוהמית בין כל נקודות ההארקה במתקן לא תהיה גבוהה מ- 1 אוהם 	<p>הארקת המתקן</p>
<p>תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות</p>	<p>פירוט דרישות לתכנון ו/או ביצוע</p>	<p>שם השטח /חדר</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • באחריות הקבלן ועל חשבונו לבצע חישובי תאורה ככל שידרש על ע"י מנהלת הפרויקט ו/או עד לעמידה בתקנים/דרישות • יש לשמור על איזוני תאורה הנדרשים בהנחיות משרד החינוך לתאורה חשמלית • עוצמת התאורה הממוצעת המינימלית במוסד חינוך תעמוד בהנחיות משרד החינוך כמפורט בטבלה בהמשך 	



מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

	<ul style="list-style-type: none"> • כל כיתה תתוכנן לעוצמת הארה ממוצעת שלא תפחת מ 500 -לוקס על השולחן • מינימום נדרש 9 :גופי תאורה בטכנולוגיית לד במידות 06*06, ניצבים ללוח, בהספק 36 וואט כ"א - לכיתה בשטח סטנדרטי של כ 55-מ"ר. הדלקה תהיה בקבוצות . • עבור לוח כיתה יותקנו מינימום 2 גופי תאורה בטכנולוגיית לד במידות 63 021*03, וואט כ"א, במעגל נפרד ממעגל תאורת הכיתה • בכל מקרה, כמות גופי התאורה תתואם להשגת רמת הארה נדרשת ותוכח באמצעות חישובי תאורה שיבוצעו עם גופי תאורה העומדים בדרישות התקן והדרישות הטכניות לגופי תאורת לד המפורטות במפרט זה 	<p>חישובי תאורה</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • על הקבלן להזמין בודק מתקנים בעל רישיון מתאים לסוג העבודה לבדיקת המתקן בשלמותו או בחלקו לפי הדרוש ממנו ולשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך, וכן לבצע על חשבונו ובתוך פרק הזמן שיקבע ע"י המפקח, כל התיקונים וההשלמות שהבודק ידרוש. כל זה יחול אפילו אם לא מופיע הסעיף מפורשות בכתב הכמויות של החוזה. בדיקת חברת החשמל נחשבת כתיקנה • הקבלן ידאג מבעוד מועד להזמנת נציגי המזמין לביקורת ויודא שהמתקן יהיה מושלם ומוכן ליום הביקורת. כמו כן ליום הביקורת יכין הקבלן 3 סטים של תוכניות" מצב סופי "וספרי מיתקן בהתאם למפורט בהמשך. תשלומים עבור ביקורת וביקורות חוזרות יהיו על חשבון הקבלן וזאת בנוסף לתיקונים של כל הליקויים אשר ימצאו במהלך הביקורות (במידה וימצאו) • ספר מתקן – על בסיס תקני S1000D , Ispec 2000 או ATA100 • ספר המתקן יכלול את המסמכים הבאים : <ul style="list-style-type: none"> • הוראות הפעלה בשפה העברית עבור כל הציודים • הוראות אחזקה בשפה העברית כולל משטר טיפולים נדרש • הוראות טיפול בתקלות בשפה העברית • רשימת חלקי חילוף מומלצים לרבות מספרים קטלוגיים , שם וכתובת היצרן/ ספק • 80.1.50.2. בסעיף כמוגדר AS-MADE עדות תכניות • הוראות בטיחות והתנהגות בשעת חירום לגבי כל ציוד וציוד תוכניות עדות (AS MADE) 	<p>בדיקת מתקן</p>
<p>תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות</p>	<p>פירוט דרישות לתכנון ו/או ביצוע</p>	<p>שם השטח / חדר</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • על הקבלן לספק תוכניות עדות AS MADE ממוחשבות כמוגדר במפרט הכללי פרק 08 – תכניות עדות • תוכניות הלוחות יהיו בגודל פורמט A-4 וכפולות שלו • התוכניות תתארנה במעודכן את ביצוע העבודה על כל חלקיה ויסומנו בהן כל השינויים והסטיות שנעשו בביצוע ביחס לתוכניות המקוריות, לרבות עדכון קבצי מחשב בפורמט DWG. • תוכניות העדות תאושרנה על ידי המפקח, בחתימתו • יחד עם עדכון קבצי המחשב וספר מתקן כאמור להלן. כל האמור לעיל על חשבון הקבלן • לא תבוצע מסירה למבנים ללא השלמת ספרי המתקן ותוכניות העדות כללי • הקבלן אחראי כלפי המזמין עבור טיב העבודות, המכשירים והחומרים לתקופה של שנה אחת מתאריך קבלת המתקן למעט פריטים וציוד שהאחריות עליהם תהיה ארוכה יותר כפי שיפורט בסעיפים אחרים במפרט. • במשך תקופה זו על הקבלן לתקן מיד ועל חשבונו כל תקלה ולהחליף כל חומר או ציוד פגום, פרט למקרים שהקלקול נובע משימוש בלתי נכון או רשלנות של האנשים המשתמשים 	
	<p style="text-align: right;">דרישות תקן</p> <ul style="list-style-type: none"> • תקן ישראלי 20 חלק 2 מנורות גומחה – בדיקה מלאה • תקן ישראלי 61347 חלק – 13.2 דרישות מיוחדות לציוד הפעלת LED אלקטרוני • תקן ישראלי 961 חלק 3.12 או תקן – IEC 61000-3-2 תאימות אלקטרומגנטית, גבולות לפליטת זרמי הרמוניות • תקן ישראלי 961 חלק 5.12 או תקן – IEC 6100-3-3 תאימות אלקטרומגנטית, תנודות מתח, שינויים רגעיים • תקן ישראלי 961 חלק – EN-55015 1.2 תאימות אלקטרומגנטית, הפרעות אלקטרומגנטיות מוקרנות • תקן IEC-61547 תאימות אלקטרומגנטית לציוד תאורה • תקן ישראלי RG0, 62471 בטיחות פוטוביולוגית של הנורות ומערכת התאורה • תקן IEC-62031 דרישות בטיחות נורות מודול לד • LM-79 בדיקות פוטומטריות של גופי תאורת הלד • בדיקות אורך חיים של גופי תאורת לד בטמפרטורת סביבה +53 מעלות מבוססת על מודל אמריקאי LM80/ISTMT/TM21 – או מודל אירופי- 	<p style="text-align: center;">דרישות טכניות לגופי תאורה במבנים עם נורות לד</p>

שם השטח / חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו / או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
	<p>IEC62722/IEC62717</p> <ul style="list-style-type: none"> • כל תעודות הבדיקה יהיו ממעבדה מאושרת ISO17025. • $UGR \leq 22\%$ דרישות טכניות לגוף התאורה • הזנה מתח. וולט 230 • דרייברים או גוף התאורה כמכלול מסומן בתו תקן אירופי או אמריקאי • אישור יצרן ממעבדה מוסמכת, שגוף התאורה נבדק בטמפרטורת סביבה של 35 מעלות, לאורך חיים של 50,000 שעות עם ירידת תפוקה של עד 30% • נורות לד תוצרת סמסונג לומנאקס, סאול סמי קונדקטור, ניציאה • הספק מקדם ומעלה 92.0 • מפרט טכני מלא לכל גוף תאורה מוצע • תפוקה אורית של גוף התאורה מעל 100 -לומן לוואט • מקדם מסירת צבע CRI 80 לפחות • 02% מ יותר לא מלא בעומס THD רמת • - 8% מ קטן) פליקר (הבהוב אחריות יצרן/ספק • אחריות ספק למכלול גוף התאורה והדרייבר לפחות 5 שנים באתר הלקוח 	
	<p>הנחיות משרד החינוך לתאורה חשמלית, בהן יידרש <u>בין היתר</u> המציע לעמוד, כפי שפורסם במסמך "הנחיות ומפרטים לבניית מבני חינוך"</p>	
שם השטח / חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו / או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות

	<p style="text-align: center;">העקרונות הבסיסיים של התאורה</p>	<p style="text-align: center;">התאורה החשמלית</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • העקרונות שנקבעו בשנת 1974 בת"י 889 (מאור בבתי ספר) נכונים ברובם גם היום (סעיפים 13,14 מטה). המטרה היא יצירת תנאי ראות נעימים ויעילים כמובן מניעת עייפות העיניים, על ידי קביעה נכונה של ארבעה פרמטרים) סעיף 15 מטה) איזוני תאורה • מערכת תאורה צריכה לקיים איזון של ערכים נכונים לארבעת הפרמטרים • עצמת ההארה תהיה קרובה לערכים שבטבלה הבאה) סעיף עוצמות ההארה) • יחסי הבהיקויות – ועמם הצללים – יהיו בסדר גודל של 1 ל 3- במרחב הקרוב ובסדר גודל של 1 ל 5- במישור העבודה (מניעת סנוור משמעותה) מניעת בהיקות חריגה; • טמפרטורות צבע האור חייבת להיות 4000°K ומעלה במקומות שאין להם תאורה טבעית מספקת (כגון מרחבים מוגנים) • מקדם מסירת הצבע במרחבי למידה חייב להיות לפחות (09 80 במעבדות ובסדנאות, כולל חדרי ציור), ויש לבחור נורות בהתאם המוספים לתקן ורבים מהפרמטרים המעשיים והטכניים שם אינם עדכניים • מידע חיוני נוסף נמצא בחוברת" מערכות חשמל ותאורה בבתי ספר" (חוברת מספר 2991) 95, של המכון לפיתוח מבני חינוך ורווחה, חלק ב' אין להסתמך על ת"י 5998, כי הוא אינו מתאים למוסדות חינוך • התאורה נמדדת מעשית בפרמטרים הכמותיים הבסיסיים הבאים: • עצמת ההארה, הנמדדת ב"לוקס" (כמות האור המגיעה למישור המואר) • הבהיקות המודדת את כמות האור המופק על ידי מנורה או המוחזר על ידי הגוף המואר, לכל יחידת שטח נראה • טמפרטורת צבע האור, הנמדדת במעלות קלווין ($^{\circ}\text{K}$) ומבטאת את הרכב גוני היסוד (אדום/ירוק/כחול) באור, בהשוואה למקור אור בטמפרטורה דומה) נורות 2700°K פלואורניות נורות: 0006°K; השמש אור: 0072°K; ליבון 0056°K. • מקדם מסירת הצבע (Rd), המבטא את התאמת האור למתן תחושה מלאה ומדויקת של הגוונים לעין; מקדם 100 הוא מסירה מושלמת של הגוונים, בעוד שנורות פלואורניות פשוטות אינן עוברות את מקדם 50. • אמצעי חשוב להשגת איזוני התאורה הוא השימוש בחומרי גמר פנימיים עם מקדמי החזרת אור שונים ומותאמים 	

תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	פירוט דרישות לתכנון ו/או ביצוע			שם השטח /חדר	
	עוצמות ההארה העוצמות בטבלה להלן הן העוצמות הממוצעות הדרושות בלוקס; מותרת סיבולת של עד $\pm 10\%$ ממקום				התאורה החשמלית
	למקום בתוך המרחב				
	לוח ותצוגות, מדפי ספרים	מישור אופקי 80+	ה מקום		
	400	400	כיתות לימוד, כולל חדרי טכנולוגיה		
	500	500	כיתות חינוך מיוחד, סרטוט, מעבדות טכנולוגיה		
	300	300	למידה חוץ-כיתתית, גני ילדים		
	500	400	הרצאות, הדגמות, חדר מורים, סדנאות		
	400	500	מעבדות, חדרי מדעים		
	400	300	כיתות מחשבים, חדרי ספח		
	200	-	(תצוגות) מישור אנכי		
	300	500	ספרייה - מרכז משאבים		
	500	400	בית כנסת, אודיטוריום		
מחשבים תאורה לימוד יש למנוע	200	200	(מעברים, פרוזדורים, חדרי מדרגות) ללא שימוש אחר	באולמות מכל סוג, בכיתות ובחדרי הרצאות תינתן המאפשרת עמדם. בחדרי ובחדרי עיון עם מחשבים השתקפות	
המחשבים תאורה	-	500	אולם התעמלות	של גופי תאורה במסכי כן יש לבחור בהם גופי שנורותיהם אינן חשופות לעין	
	400	500	חדרי מינהלה		
	-	150	שירותים		

תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	פירוט דרישות לתכנון ו/או ביצוע	שם השטח / חדר
	<p>תאורות חירום והתמצאות</p> <p>בכל כיתה או מרחב למידה, ובכלל זה המעבדות, הספרייה ואולמות מכל סוג, תותקן לפחות מנורת חירום אחת עם הזנה עצמית חלופית אוטומטית ("ממיר"). רצוי שהמנורה תהיה קרובה לדלת היציאה. באולם בעל כמה יציאות תהיה מנורה אחת ליד כל יציאה בפרוזדורים, בחדרי מדרגות ובשירותים יותקנו גם כן מנורות מהסוג הנ"ל, הכוללות שלט מואר " יציאה ", כתאורת חירום ולהתמצאות עוצמת ההארה שלהם תהיה לפחות 10 לוקס על הרצפה בכל המקומות. תהיינה מנורות החירום הנ"ל עם רזרבה 60ל-דקות, פרט למרחבים מוגנים ולמקלטים, שבהם תהיה הרזרבה ל200-דקות</p>	
	<p style="text-align: right;">שילוט 20</p> <ul style="list-style-type: none"> • על ארונות החשמל ועל לוחות החשמל יש להתקין שלט שעליו כתוב 'סכנה'! • על ברז הכיבוי המיועד לדחיסת מי כיבוי יש להתקין שלט שעליו כתוב 'הסנקת מים לצורכי כיבוי' • על הברז הראשי המוביל את מי הכיבוי יותקן שלט 'מגוף ראשי של מי כיבוי אש' • על פתח שחרור עשן יותקן שלט 'פתח שחרור עשן, אסור לחסום'! • על לוח החשמל הראשי יותקן שלט 'מפסק זרם ראשי' (עם סימון בצורת ברק) • על לוח חשמל קומתי יותקן שלט 'מפסק זרם קומתי' (עם סימון בצורת ברק) • על ארגז לכיבוי אש יוצב שלט שעליו כתוב 'אש' • על ברז הדלק יותקן שלט 'ברז דלק, סגור את הברז במקרה של שריפה' • על מכסה מכל הדלק יותקן שלט שעליו כתוב 'דלק' וכן יצוינו כמות וסוג הדלק • ליד מכלי גז יש להציב שלט שעליו כתוב 'גז, אסור לעשן'! • פנל כבאים • מפסק חשמל ראשי בכניסה למבנה • דלתות אש 	<p style="text-align: center;">שילוט אזהרה</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • אמצעי שילוט והכוונה יתוכננו ויבוצעו על פי הנדרש ב"תקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) חלק ג – 'בטיחות באש בבניינים, וכן חלק ח1 – נגישות, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה • יש להתקין שלטי הכוונה גם בכל מקום שממנו לא נראה בברור כיוון היציאה. דרכי המילוט כוללות פתחי יציאה וכן דלתות, פרוזדורים, פרוזדורים מקשרים, חדרי מדרגות ומערכות מדרגות חיצוניות. באולמי אספות ובמתקני ספורט הן כוללות גם את מסלולי היציאה מחלל המושבים, מהציעים, מחלל 	

	<ul style="list-style-type: none"> • הבמה, ממגרש הספורט ומחדר ההמתנה • שלטי ההכוונה יהיו בעלי רקע ירוק ועליהם ייכתב באותיות לבנות 'ציאה' או 'לי ציאה' או 'יציאת חירום'; במקרה הצורך יסומן על השלטים גם חץ המורה על כיוון היציאה • בכל המקומות בבניין שאפשר לטעות בהם ולסטות מדרך היציאה מהבניין (בכניסה לפרוזדורים ללא מוצא, בכניסה לאגפים ללא מוצא, בירידות למרתפים וכד') יש להתקין שלט שעליו כתוב ' אין יציאה '. שלט זה יהיה בעל רקע לבן והאותיות ייכתבו באדום • עפ"י תקנות תכנון ובנייה גובה האותיות בכל השלטים הללו יהיה 15 ס"מ לפחות ועוביין 15 מ"מ לפחות 	<p>שילוט הכוונה</p>
--	--	----------------------------

תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	פירוט דרישות לתכנון ו/או ביצוע	שם השטח /חדר
	<ul style="list-style-type: none"> • בסמוך לשלטים תותקן תאורה שתאפשר לראותם בזמן מילוט, לרבות מקור חשמל חלופי אמין • אפשר לשלב את שלטי ההכוונה עם גופי תאורת ההתמצאות, כלומר למקם את השלטים על גופי התאורה עצמם • יש להתקין שלטים על דלתות אש המותקנות במעברים בין אגפי אש בהתאם לנדרש בתקנות התכנון והבניה • יש להתקין שלט" חלון חילוץ "מעל חלון כפי שיקבע יועץ הבטיחות • יש להתקין שלט" מעלית "מעל דלתות המעלית בפיר המעליות • יש להתקין שלטי הגשה והכוונה לאנשים בעלי מוגבלויות • יש להתקין שילוט מידע המתאר את שימוש החדר 	
חובה	<ul style="list-style-type: none"> • בכל מבנה חינוך חדש, בתי ספר, גני-ילדים, הרחבות, תוספת שלב, יותקן שלט סמוך לכניסה הראשית למבנה המרכזי במוס"ח, ו/או סמוך לדלת • כניסה ראשית • השלו יהיה עשוי מנירוסטה עם חריטה בגוון כחול פנטון 2267C, פונט אריאל • מידות השלט, רוחב 30 ס"מ, גובה 40 ס"מ • • 	<p>שילוט חוץ</p>

תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	שם השטח / חדר
	<ul style="list-style-type: none"> • המצעי ס יהיו מחומר מחצבה בלב ד ומסוג א' או לפי תכנון והנחיות יועץ קונס' ויועץ קרקע • בשטחי ריצוף ומדרכות תונח שכבת מצע בעובי 30 ס"מ • דרגת הצפיפות הנדרשת במצעים לכבישים ומדרכות תהיה 100% שיפוע מודיפייד או לפי תכנון והנחיות יועץ קונס' ויועץ קרקע • במסגרת עבודה זו יבוצעו קירות תומכים לפי תכניות ופרטים של י. קונס. ' 	<p align="center">21 פיתוח</p> <p align="center">פיתוח</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • גמר הקירות יהיה חיפוי טבעי • גובה יציקת הקירות בקטע הביצוע יהיה מקסימום 4 מטר כ אשר הברזל יסודר ע"פ המתוכנן. פרט הפסקת יציקה האופקי יתואם באמצעותהמפקח עם המתכנן • קיר הבטון יכלול גם את שיני הבטון ותושבות הבטון לאבן החיפוי • במסגרת עבודה זו על הקבלן לבצע תפרי התפשטות ביסודות קירות ומעקות כמסומן בתכנית. התפר ברוחב 2 ס"מ יבוצע ע"פ הפרטים בתכנית כאשר המילוי בתפר ויכלול את החומרים הבאים: א. פוליסטרן מוקצף בעובי 20 מ"מ ב. עצר מים טיפוס ריאל או ש"ע מאושר ברוחב 5.19 ס"מ ג. מוטות מיתדים מגלוונים בתוך שרוולים מגלוונים ממולאים בגריז. הגיליון יהיה בעובי 80 מיקרון. ד. סתימה בתיקוול 2*2 או חומר אלסטומרי ש"ע מאושר ע"י המפקח. • נקזין בקירות התומכים: • בקירות התומכים יבוצעו נקזים מצינורות PVC בקוטר 4" עטופים בכיס חצץ במידות של 25*25*25 ס"מ עם יריעה גיאוטכנית מנקזת לאארוגה במשקל 250 גר"מ"ר. • תחתית החפירה ליסודות תהודק לצפיפות 98% מודיפייד א.א.ש.ה.ו. • המילוי החוזר בגב ובחזית הקירות יהיה מחומר לא פלסטי המכיל עד 10% דקים, עובר נפח 200. המילוי יונח בשכבות אופקיות תוך הידוק בכלימתאים עובי שכבה לא יעלה על 20 ס"מ דרגת ההידוק תהיה לצפיפות 97% מודיפייד א.א.ש.ה.ו. המילוי יאושר ע"י המפקח. <p style="text-align: center;">חיפוי אבן טבעית</p> <ul style="list-style-type: none"> • האבן שתאושר ע"י המפקח בעלת מבנה אחיד לא שכבתי. <p style="text-align: center;">ריצופים ומדרגות</p> <p>העבודות שלהלן הכלולות בפרק עבודות פיתוח האתר יבוצעו לפי הוראות הפרק המתאים במפרט המיוחד בנוסף להנחיות המפורטות בפרק זה. הנחיות הפרקים הנ"ל מהוות חלק בלתי נפרד מהנחיות פרק זה.</p> <p style="text-align: center;">דוגמאות הריצוף</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לפני התחלת העבודה, יספק הקבלן דוגמאות של כל חומרי וסוגי הריצוף ויבצע דוגמא מורכבת בשטח של 4 מ"ר לפחות. 2. חומרי הריצוף והחיפוי יאושרו ע"י האדריכל לרבות הגוונים השונים ואפשרות הבחירה והמיון של החומר מתוך אותה סדרת הייצור. 3. חיתוך וניסור ייעשה לכל מידה ולכל צורה גיאומטרית באמצעות כלים מכניים מתאימים. 4. כל אריחי הריצוף יעמדו גם בדרישות ת.י. 2279 המעודכן לתאריך הביצוע של עבודות ריצוף. <p>טיב האבן - יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 8.</p> <p style="text-align: center;">השלמת שולי המשטח</p> <p>א יש לשאוף במידת האפשר (על-ידי תיאום מידות) לכך שהגמר יהיה באבנים שלמות. יש צורך להשתמש באבני ריצוף תתוכות, על מנתלהשלים משטח מרוצף בצורה נקייה ומדויקת עד לקו אבני השפה, הערוגות, מכסי הביוב וכו', הנמצאים לעיתים במרכז המשטח.</p> <p>ב חיתוך האבנים נעשה ע"י ניסור או באמצעות "גיליוטינה" מיוחדת, שהיא מכשיר קל ופשוט להפעלה. יש להקפיד שהאבן החתוכה תישארללא פגמים, עם דופן ניצבת וישרה.</p>	
--	---	--

ג. השלמה ביציקת בטון תיעשה אך ורק במקרים בהם המרווח שנשאר בין האבנים השלמות לבין אבני השפה אינו עולה על 3 ס"מ שלבי ביצוע הריצוף

1. פילוס והידוק המצע.
2. פיזור חול ופילוסו ע"י שבלונה .
3. התקנת הריצוף, כולל השלמות ע"י חיתוכים .
4. הידוק בעזרת פלטה ויברציונית .

	<p>5. פיזור שיכבת חול עליונה . 6. הידוק חוזר בעזרת פלטה ויברציונית . 7. השלמות ריצוף ע"י תערובת בטון. 8. פיזור סופי של חול, טאטוא ומילוי מישקים .</p> <p>• אבני שפה וגן</p> <p>כללי אבני גן ואבני מעבר מבטון טרומי מכל סוג שצוין, יונחו על גבי מסד בטון ב-200 והעבודה כוללת גם את המסד, בטון בגב אבני השפה, ללאמדידה ותשלום נפרד .</p> <p>• מעקות, גדרות <u>עבודות ומתכת – כללי</u></p> <p>• תקנים ומפרטים : כל המוצרים יתאימו לדרישות התקנים הישראליים העדכניים כמפורט בפרקים 19, 20 במפרט הבין משרדי.</p> <p>• מידות המוצרים : לפני התחלת העבודה יבדוק הקבלן את כל המידות. כמו כן ידאג למדידה ולסימון במקום וחלוקת המרכיבים השונים לשדות שווים .</p> <p>• גליון : לא יובא לאתר שום חלק מסגרות מבית המלאכה ללא גליון. הגליון יבוצע בטבילה באבץ חס, כמוגדר בפרק 19 במפרט הבין משרדי. לא יורשה חיבור בריתוך לאחר הגליון .</p> <p>• צביעה <u>בעיקרון הצביעה תבוצע בבית מלאכה</u> . במידה ותאושר צביעה באתר על ידי המפקח או תיקוני צבע, עבודות הצבע יבוצעו תוך כדי שמירה והגנה על ניקיון שאר חלקי המבנה והריצוף הקיים.</p> <p><u>ריהוט רחוב ומתקני משחקים</u></p> <p>1) <u>הוראות כלליות</u></p> <p>א. <u>עיגון מתקנים וריהוט חוץ/רחוב</u></p> <p>1. העבודה/ות כוללת/ות עיגון ביסודות בטון כמצוין במסמכי המכרז/חווה, או לפי הנחיות היצרן אשר יאושרו מראש וביחד בידי המפקח - בהעדרהנחיות ייחודיות לפריט/מתקן . 2. ראש יסוד הבטון יהא מתחת לריצוף (לרבות אספלט) לפחות 10 ס"מ, ו/או מתחת לפני קרקע גננית (סופית) לפחות 6 ס"מ .</p>	
--	--	--

ב. הוראות כלליות לגבון וצביעה

	<p>1. כל רכיבי הגדרות, המעקים ומאחזי היד וכל החומרים שישמשו לביצועה יהיו מפלדה ומגולבנים לאחר השלמת כל הייצור והעיבוד בטבילה באבץ, עובי ציפוי האבץ 80 מיקרון לפחות, וביצוע הגילבון יהא לפי ת"י 918.</p> <p>ג. הוראות כלליות לעבודות מתקני משחק</p> <p>1. מיקום המתקנים יסומן ע"י המתכנן בהתאם לפרוגרמה שתמסר ליוזם על ידי הרשות ובהתאם לתקן ישראלי הרלוונטי לפני הביצוע ויקבל אישור בכתב מבודק מוסמך מטעם מכון התקנים לפני המשך העבודה.</p> <p>2. המתקנים יהיו בהתאמה מלאה לכל דרישות התקן הישראלי למתקני משחק, לרבות חומרים, גימור, אופן החיבור של רכיבי המתקנים, אופן העיגון ומיקום העיגון ביחס לרכיבי פיתוח קיימים באתר, ודרישות התחזוקה. הקבלן ימציא לידי המפקח אישור תו תקן בתוקף לגבי כלהמתקנים שעליו להתקין, וכן יתן בידו עותק של מפרט האחזקה לכל המתקנים, 3. כל המתקנים יבחרו עפ"י דרישת הרשות/מזמין</p> <p>ד. מתקני משחק - חומרים והרכבה</p> <p>1. כל רכיבי הפלדה יהיו מגולבנים 2. כל רכיבי העץ יעברו טיפול באימפרגנציה לפי התקן הישראלי. 3. כל הבטון יהא לפחות ב-30, אלא אם צויין אחרת. 4. רכיבי הפלדה ייצבעו בצביעה אלקטרו-סטטית (בתנור), בגוון כלשהו מסדרת "RAL" – כפי שיקבע המתכנן. 5. חל איסור לתמוך חלקי מתקנים (תמיכות אלכסוניות בין רכיב כלשהו במתקן לקרקע) ברכיבי עץ. 6. סדקים- לא יאושרו רכיבים/מתקנים בהם נראים סדקים ברוב העולה על 1 מ"מ או עומק מעל 8% ממידת הרכיב. עיניים- רכיבים בהם "עיניים" זזות- פסולים. רכיבים בהם קוטר העין (בחלק הכהה) גדול מ- 12% ממידת הרכיב- פסולים.</p> <p>ה. עיגון מתקני משחק</p> <p>1. היסודות יבוצעו על-פי הנחיות היצרן ו/או הוראות מהנדס הביסוס או הקונסטרוקציה.</p>	
--	---	--

משטח ו. SMART PLAY

1. משטח בטיחותי מסוג "סמרט פליי או ש"ע, בעל תקן מכון התקנים תוצרת דשא עוז או ש"ע, הביצוע מתחת או מסביב למתקני משחק לילדים על גבי כל תשתית שתאפשר את אישור מכון התקנים למגרש כולו. גוונים בהתאם לבחירת המתכנן.
2. התקנת המשטחים על גבי תשתית בהתאם לדרישות המתכנן ובהתאם לתקנים.
3. **המשטח יהיה לפחות 90% משטח החצר.**

פרגולת בד

1. שמשיות בד מתוחות בין עמודי פלדה מגולוונים וצבועים בתנור או בצבע אפוקסי כל הגוונים לפי בחירת המתכנן. או כל סוג הצללה אחר בהתאם לבחירת המתכנן.
2. העמודים מצינור פלדה לפי תכנון של קונסטרוקטור מבוטנים לקרקע ע"י סודות בטון מזוין לפי פרט קונסטרוקטיבי.
3. **שטח הצללה יהיה 100% משטח החצר**

נספח י"ב

נוסח חוזה לביצוע מבני

ציבור (חובה), ללא

תמורה ליזם, שייחתם

עם ה.ל.ר



הסכם לביצוע עבודות להקמת

גני ילדים משולבים במבני מגורים בשכונות

בעיר רחובות

חוזה

שנערך ונחתם ברחובות ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין **החברה לפיתוח רחובות בע"מ** מרח' אופנהיימר 10, קומה 5, רחובות באמצעות מורשי החתימה כדין (להלן: "**החברה**") מצד אחד;

לבין _____ ח.פ.ח.צ. מרח' _____ טל': _____; פקס: _____; באמצעות מורשי החתימה: מר/גב' _____ ת.ז. _____ מר/גב' _____ ת.ז. _____ (להלן: "**היזם**") מצד שני;

הואיל ותכנית מס' _____, "**_____**", פורסמה למתן תוקף ביום _____ (להלן: "**התכנית**" ו/או "**התב"ע**") וחלה על המקרקעין הידועים כגוש _____ חלקות _____ וחלקי חלקות _____ (להלן: "**המקרקעין**") ; **נסח רישום של המקרקעין מצ"ב ומסומן כנספח א'**;

והואיל ועל המקרקעין חלה תכנית בינוי ופיתוח 1: 500 אשר אושרה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ביום _____ (להלן: "**תכנית הבינוי**") ;

והואיל ובמסגרת התב"ע נקבעו זכויות בנייה למבנים ציבוריים לרבות הוראות לעניין שטחי החצרות הצמודים להם (להלן: "**מצב"רים**") (וזאת במגרשים מספר _____ (להלן: "**המגרשים**") ;

והואיל ובמסגרת תכנית הבינוי נקבע מיקומם של המצב"רים במגרשים ;

והואיל והרשות המקומית החליטה כי המצב"רים ישמשו כגני ילדים ;

והואיל והמצב"רים אמורים לקום כחלק בלתי נפרד ממבנה מגורים ו/או מבנה תעסוקה אשר יוקם במגרשים (להלן: "**המבנים**") ;

והואיל והחברה הינה החברה המנהלת מטעם עיריית רחובות (להלן: "**העירייה**") ומשרד הבינוי והשיכון (להלן: "**משהב"ש**") , ואחראית, בין היתר, על הקמת מבני הציבור בתחום התכנית ;

והואיל והמגרשים שווקו במכרז מספר _____ (להלן: "**המכרז**") על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") ומשהב"ש ;

והואיל והיזם הינו הזוכה שנבחר במכרז ואמור להקים את המבנים במגרשים ;



והואיל במסגרת המכרז נדרש היזם על ידי רמ"י ומשהב"ש להקים את המצב"רים עבור העירייה כחלק מהקמת המבנים ;

והואיל ובמסגרת המכרז התחייב היזם לשאת בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בהקמת המצב"רים ;

והואיל והיזם התקשר עם משהב"ש בחוזה לבנייה והשלמת הפיתוח במגרשים (להלן : "**חוזה הבניה**") וכן התקשר עם החברה בחוזה ביחס לביצוע התשתיות הציבוריות בתחום התכנית ;

והואיל והקמת המצב"רים תהא בהתאם לתכנית העמדת המצב"רים שנקבעה כחלק מתכנית הבינוי והמפרטים ההנדסיים, ובהתאם לתכנית העיצוב האדריכלית שתאושר ע"י העירייה ולהיתרי הבניה ;

תכנית העמדת המצב"רים מסומנת כנספח ב' ; המפרטים ההנדסיים להקמת המצב"רים (להלן : "**המפרטים**" או "**המפרטים ההנדסיים**") מסומנת כנספח ג' ;

והואיל והיזם בדק את כל התכניות והנספחים להסכם והינו מסכים להקים את המצב"רים עבור עיריית רחובות, כאמור בהסכם זה ;

והואיל והיזם מצהיר כי יש לו היכולת, הכישורים המקצועיים, האמצעים הכספיים והטכניים וכח האדם המיומן לביצוע הסכם זה ;

והואיל והצדדים מעוניינים לקבוע בהסכם זה את התחייבויותיהם ההדדיות בקשר לעבודות להקמת המצב"רים ומימון, באופן בו ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ואכלוס למבנים בתחום התכנית תוך הבטחת ביצוע הקמת המצב"רים ורישומם על שם העירייה והכל כמפורט בהסכם זה להלן ;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

פרק א' – כללי

1. הגדרות ושונות

(א) בחוזה זה תהיה למונחים הבאים המשמעות הנקובה בצדס :

"החברה"	החברה לפיתוח רחובות בע"מ לרבות נציגיה ומורשיה המוסמכים, וכל מי שמוסמך לפעול מטעמה.
"המנהל"	מי שנקבע כמנהל הפרויקט מטעם החברה לרבות סמנכ"ל הביצוע בחברה ו/או מהנדס החברה או כל אדם המורשה בכתב על ידו .
"היזם"	לרבות נציגיו של היזם, שלוחיו, יורשיו ומורשיו המוסמכים לרבות כל קבלן משנה או יועצו הפועל בשמו, בשבילו או מטעמו, בביצוע העבודות או כל חלק מהן.
"המפקח"	מי שנתמנה בכתב ע"י המנהל או החברה לפקח על ביצוע העבודות או חלק מהן מטעם החברה.
"המתכנן"	האדם ו/או משרד התכנון שמונו ע"י היזם לתכנון המבנים והמצב"רים.

כל העבודות הנדרשות להקמת המצב"רים שיש לבצען בהתאם לחוזה, מכל מין וסוג שהוא, ובכלל זאת, תכנון המצב"רים, השגת כל ההיתרים ו/או האישורים הדרושים לביצוע העבודות, לרבות תחילת הביצוע, וכן כל העבודות הנחוצות להבאת העבודות על כל פרטיהן למצב בו הן יהיו תואמות בצורה מוחלטת לכל התכניות, המפרטים, דרישות החברה, העירייה וכל רשות אחרת, כפי שתהיינה מעת לעת, לרבות דרישות הדין השונות וכן תשלום כל ההוצאות הכרוכות בקבלת האישורים הנדרשים באופן מושלם, סופי ומלא וכן מסירת העבודות לחברה ולעירייה וביצוע מלא ומושלם של עבודות הבדק בתקופת הבדק כמוגדר בהסכם ובנוסף אחריות מוגברת לגינון בחצרות המצב"רים למשך 3 חודשים ממועד המסירה.

"העבודות"

"ביצוע העבודות" ביצוע העבודות, לרבות השלמתן, בדיקתן ומסירתן הסופית לעירייה.

החוזה על כל חלקיו ונספחיו, שהוסכם בו שיהוו חלק בלתי נפרד הימנו.

"החוזה"

המקרקעין אשר בהם, דרכם, מתחתם או מעליהם, יבוצעו העבודות, לרבות כל מקרקעין אחרים שיעמדו לרשותו של היזם לצורך החוזה.

"האתר"

תכנית העמדת המצב"רים (נספח ב' להסכם) וכן תכניות מפורטות לביצוע

"התכניות" המצב"רים כפי שיאשרו על ידי החברה בהתאם למפורט בהסכם זה.

המפרט הכללי לעבודות בנייה בהוצאת הועדה הבין-משרדית

"המפרט הכללי"

בהשתתפות משרד הביטחון אגף בינוי ונכסים, משרד הבינוי והשיכון/אגף תכנון והנדסה ומע"צ או בהוצאת אגף בינוי ונכסים וצה"ל, במהדורה האחרונה לרבות כל התקנים הנזכרים בו, בין שהם מצורפים לו ובין שלא. המפרט הכללי אינו מצורף אך מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

"המפרטים"

"ההנדסיים"

המפרטים ההנדסיים להקמת המצב"רים) נספח ג' להסכם);

המפרטים ההנדסיים והמפרט הכללי יחדיו.

"המפרט"

ההסכם של היזם לבניה ופיתוח המגרשים מול משהב"ש.

"חוזה הבניה"

חומרים שהובאו על ידי היזם ו/או החברה למקום ביצוע העבודות למטרת ביצוע העבודות והשלמתן, לרבות אביזרים, מוצרים, בין מוגמרים ובין לא מוגמרים.

"חומרים"

מודד מוסמך שימונה על ידי החברה או על ידי המנהל ו/או מודד היזם.

"מודד"

(ב) מונחים שהוגדרו בחוזה ובנספחים יפורשו על פי הגדרתם שם.

(ג) הוראות חוזה זה חלות על ביצוע העבודות וכל הקשור והכרוך בהן, במישרין או בעקיפין, לרבות המצאת כוח האדם, החומרים, הכלים, הציוד, המכונות, וכל דבר אחר, בין קבוע ובין ארעי, הנחוץ לשם כך.

(ד) הנספחים לחוזה זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו ודין הוראותיהם כדין הוראות החוזה.

(ה) כותרות הסעיפים משמשות לצורכי נוחות בלבד ולא תשמשנה לצורך פרשנות החוזה.



א) חוק חוזה קבלנות, התשל"ד-1974, כפי שנוסחו מעת לעת, לא יחול על היחסים בין החברה לבין היזם מכוח חוזה זה.

2. הקמת המצב"רים על ידי היזם

א) היזם יקים את המצב"רים, עבור העירייה והחברה, ובכלל זאת יבצע את העבודות, כהגדרתן בהסכם זה על נספחיו, לפי היתרי בניה כדין ובלוחות הזמנים הנקובים בחוזה הבניה.

ב) במסגרת האמור, היזם יקים את המצב"רים בהתאם לתכנית הבינוי, למפרט ולתכנית, וכן לחוזה הבניה והמכרז, וככל ויידרש גם בהתאם להנחיות התכנון של משרד החינוך לעניין הקמת גני ילדים לרבות פרוגרמה ומפרטים כפי שמעודכנים מעת לעת ובהתאם לכל התקנים והדרישות ולמפרטים של משרד החינוך.

ג) המצב"רים ייבנו ברמת ברמת גמר מלא.

ד) המצב"רים ייבנו באופן שתהיה להם כניסה נפרדת וכן תשמר הפרדה בכל מערכות המבנה לרבות חשמל, מים, ביוב, גז, תקשורת וכיו"ב.

ה) מובהר כי התכנון המפורט למצב"רים יעשה על ידי המתכנן כחלק מהתכנון הכולל של המבנים. התכנון המפורט למצב"רים יאושר מראש על ידי החברה והעירייה טרם הגשת הבקשה להיתר למבנים וכתנאי להגשת הבקשה.

ו) היזם מתחייב לבנות ולהכשיר חניות לטובת המצב"רים בהתאם לתקן החניה כדין. החניות ימוקמו בקומת חניה תת-קרקעית מינוס אחד או במיקום אחר במגרש עליו תורה החברה. החניות יסומנו כנדרש בהיתרי הבניה של המבנים. החניות תהינה מיועדות לשימוש הבלעדי של המצב"רים ויוצמדו אליהם במסגרת רישום צו הבית המשותף.

ז) כמו כן יוצמדו למצב"רים החצרות הסמוכות המיועדות לשימוש הבלעדי. שטח החצרות יהיה בהתאם לקבוע במפרט ו/או בהוראות המתאימות שיקבעו לעניין במכרז. יובהר כי ככל ותחול סתירה בין האמור לעניין זה בין המפרט להוראות המכרז, יגבר האמור בהוראות המכרז.

ח) היזם מתחייב להוציא את היתרי הבניה לבניינים ובכללם המצב"רים על חשבונו ולשאת בכל התשלומים הרלוונטים בגין האמור.

ט) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם על הצדדים, כי העבודות שיבצע היזם יכללו את המטלות הבאות: תכנון, רישוי, ניהול, תיאום, בנייה ופיקוח צמוד על הביצוע עד להשלמת העבודות ומסירתם של המצב"רים לידי העירייה.

י) מוסכם כי לאחר אישור מסירת המצב"רים לידי העירייה ע"י החברה והעירייה, תהיה העירייה או מקבל ההקצאה מטעמה, אחראים לתחזוקתם וניהולם של המצב"רים. מובהר כי העירייה לא תידרש להשתתף בעלויות ניהול ואחזקת התשתיות המהוות חלק הרכוש המשותף בבניין ואשר המצב"רים אינם עושים בהם שימוש כגון מעליות, גינות, חדר המדרגות, וכיוצ"ב ותשלם סכום שנתי קבוע בסך של 4 ש"ח לכל מ"ר עיקרי משטח המצב"רים. סכום זה יוצמד למדד המחירים לצרכן וזאת החל מיום קבלת טופס 4 למבנה. היזם מתחייב כי הוראות מתאימות לעניין זה יכללו בתקנון הבית המשותף.

יא) היזם מתחייב להעביר לאישור החברה והעירייה את טיוטת תקנון ותשריט הבית המשותף טרם הגשתם לרישום.

3. תפקידיו וסמכויותיו של המפקח ויומן עבודה



א) המפקח רשאי לבדוק את ביצוע העבודות בתחום מצב"רים ולהשגיח על ביצוען וכן לבדוק את טיב החומרים שמשמשים בהם וטיב המלאכה שנעשית ע"י היזם בביצוע העבודות והכל, בין במקום הביצוע ובין מחוצה לו. כן רשאי הוא לבדוק אם היזם מבצע כהלכה את החוזה, את הוראות המנהל ואת הוראותיו הוא, כדלקמן:

1) המפקח רשאי לדרוש מהיזם תיקון, שינוי והריסה של העבודות אשר לא בוצעו בהתאם לתכניות או למפרט או להוראותיו והיזם יהיה חייב לבצע את הוראות המפקח תוך התקופה שתקבע על ידי מפקח וכל ההוצאות בגין כך תהיינה על חשבון היזם.

2) המפקח יהיה רשאי לפסול כל חומר או כלי עבודה, הנראים לו כבלתי מתאימים לביצוע העבודות.

3) המפקח יהיה רשאי להפסיק את ביצוע העבודות בכלל, או חלק מהן, או עבודה במקצוע מסוים, אם לפי דעתו אין העבודות מבוצעות בהתאם לתכניות, המפרט או הוראות המנהל.

4) המפקח יהיה הקובע היחיד והאחרון בכל שאלה שתתעורר ביחס לטיב החומרים, לטיב העבודות ולאופן ביצוען לרבות ביחס לשוויין.

5) שום דבר מהאמור בסעיף זה, ובכלל זאת מעשה או מחדל מצד המפקח, לא יפטרו את היזם מאחריותו למילוי תנאי חוזה זה ולביצוע העבודות בהתאם להוראותיו ולא יטיל על המפקח או על החברה אחריות כלשהי בקשר לכך.

6) היזם ייתן הודעה מוקדמת בכתב למפקח לפני שהוא עומד לכסות חלק מהעבודות אשר בוצעו על ידו בכדי לאפשר למפקח לבקרו ולקבוע לפני כיסויה, את אופן הביצוע הנכון של העבודה הנדונה. במקרה שלא תתקבל הודעה כאמור – רשאי המפקח להורות להסיר את הכיסוי מעל העבודות או להרוס כל חלק מהעבודות על חשבון היזם.

ב) היזם ינהל יומן עבודה (להלן – **היומן**) כמפורט בחוזה הבנייה.

ג) מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המפקח רשאי לרשום ביומן פרטים בדבר:

1) הוראות המנהל או הוראותיו שלו, הסתייגויות והערות בדבר מהלך ביצוע העבודות.

2) כל דבר אחר שלדעת המפקח יש בו כדי לשקף את המצב העובדתי במהלך ביצוע העבודות.

4. אישור התכניות לביצוע המצב"רים

א) כאמור לעיל, תכנון מפורט של המצב"רים יעשה על ידי המתכנן כחלק מהתכנון הכולל של המבנים.

ב) תכנון המצב"רים לרבות תכנון מוקדם, סופי ומפורט, יאושר מראש על ידי החברה והעירייה טרם הגשת הבקשה להיתר למבנים וכתנאי להגשת הבקשה.

ג) העתקים מכל מסמך המהווה חלק מהחוזה יוחזקו על ידי היזם באתר, והמנהל, המפקח וכל אדם שהורשה על ידם בכתב לתכלית זו, יהיה רשאי לבדוק ולהשתמש בהם בכל שעה מתקבלת על הדעת.

5. מסירת הודעות

כתובות הצדדים הנן כמפורט במבוא לחוזה זה ויראו כל הודעה שנשלחה מצד אחד למשנהו כאילו הגיעה לתעודתה תוך 72 שעות ממועד משלוחה בדואר רשום. הודעה שנמסרה ביד תיחשב כהודעה



שהתקבלה במועד מסירתה ואילו הודעה ששוגרה בפקס, תיחשב כהודעה שהתקבלה במועד המצוין על גבי אישור השיגור בפקס.

6. הסבת החוזה

אין היזם אינו רשאי למסור או להסב או להעביר לאחר את ביצוען של העבודות, כולן או מקצתן, או כל זכות ו/או התחייבות מכוחו לרבות לקבלני משנה, אלא בכפוף להוראות הרלוונטיות בחוזה הבניה.

7. הצהרות היזם והתחייבויותיו

היזם מצהיר ומתחייב בזאת בהתחייבות יסודית כי:

(א) הוא מנהל ספרי חשבונות כחוק ולפי דרישת רשויות המס, וכי יש בידו אישור תקף לאמור, והוא ממציא בזה לחברה עותק מכל אישור כאמור.

(ב) עיין לפני חתימת החוזה בכל הנספחים, ובכל מסמכי ההתקשרות הקשורים לביצוע העבודות, לרבות מסמכים אשר לא ניסח בעצמו, ולרבות מסמכים אשר הוזכרו אך לא צורפו, כי בחן אותם היטב, כי הם נהירים לו וכי אין לו טענות או הערות לגביהם.

פרק ב' – לוח זמנים לביצוע

8. לוח הזמנים לביצוע העבודות ובכלל זאת המועד לסיום העבודות יהיה בהתאם לקבוע בחוזה הבניה.

פרק ג' – השגחה, נזיקין וביטוח

9. השגחה מטעם היזם

היזם או בא כוחו המוסמך לצורך השגחה יהיה מצוי במקום ביצוע העבודות וישגיח עליו ברציפות בכל יום ובמשך כל משמרות העבודה בכל תקופת הביצוע של העבודות. היזם ימסור לחברה את זהותו ופרטי בא כוחו, כאמור, לרבות כתובת, טלפון וטל' נייד (להלן – **נציג היזם**).

10. נזיקין לגוף או לרכוש

היזם יהיה אחראי לכל נזק ו/או אבדן כמפורט בחוזה הבניה. למען הסר ספק היזם פוטר את החברה ו/או העירייה ומי מטעמן מכל אחריות לכל אובדן ו/או נזק כאמור.

11. ביטוח

(א) היזם מתחייב לקיים את כל הביטוחים כנדרש בחוזה הבניה.

(ב) היזם מתחייב להוסיף את החברה ואת העירייה כמוטבים בפוליסות הביטוח.

(ג) כן מתחייב היזם להעביר לחברה אישור בדבר קיום הביטוחים הנ"ל.

פרק ד' – מילוי הוראות חוזה הבניה



12. היזם מתחייב לפעול בהתאם להוראות חוזה הבנייה.

13. לעניין זה, יובהר כי כל הוראות חוזה הבנייה הרלוונטיות לביצוע העבודות יחולו גם ביחס להתקשרות היזם עם החברה והצדדים יראו בחוזה הבניה כחוזה לטובת צד ג' (החברה).

פרק ה' - עובדים

14. **היעדר יחסי עבודה**

למניעת ספקות מוצהר במפורש, כי היזם הינו יזם עצמאי והוא לבדו יישא באחריות לכל הזכויות הסוציאליות כלפי עובדיו (כגון, ניכוי מס הכנסה וביטוח לאומי, תשלומים לקרנות, איגודים מקצועיים ותשלומים סוציאליים אחרים) ולכל החובות החלות עפ"י דין ו/או מכח חוזה קיבוצי רלוונטי ו/או מכח כל נוהג או חבות אחרת על מעביד כלפי עובדיו. כן מוצהר במפורש כי לא קיימים כל יחסי עבודה בין החברה לבין היזם, עובדיו וכל המשתתף מטעמו בביצוע העבודות, והחברה ו/או העירייה אינם חייבים כלפי הנ"ל בכל חובה הנובעת במישרין או בעקיפין מיחסי עבודה. היזם ישפה את החברה ו/או העירייה, לפי דרישה ראשונה, בגין כל תביעה שתוגש כנגד מי מהם על ידי כל פועל ו/או עובד כאמור.

פרק ו' - ציוד, חומרים ומלאכה

15. **אספקת ציוד מתקנים וחומרים**

היזם ישתמש בחומרים המיועדים לביצוע העבודות בהתאם לאמור במפרט, בתכניות, ובשאר מסמכי החוזה, בין אם צורפו לו ובין אם לאו. כל החומרים למיניהם יהיו חדשים ויתאימו לדרישות התקנים כפי שנקבע בחוזה. אם מצויים בתקן יותר מסוג אחד של חומרים – יתאימו החומרים לסוג המובחר ביותר, פרט אם נקבע בחוזה סוג אחר מתוך התקן המתאים.

16. **אישור מוקדם**

בשלב ביצוע עבודות הגמר במצב"רים היזם נדרש לקבל את אישורו המוקדם של המפקח, הן ביחס למקורות החומרים בהם יש בדעתו להשתמש והן ביחס לטיב אותם חומרים. אולם, מוסכם בזה במפורש, כי בכל מקרה אין באישור המקור משום אישור לטיב החומרים המובאים מאותו מקור. במקרים בהם דרוש אישור מעבדה, נדרש היזם לקבל אישור מוקדם מן המעבדה.

פרק ז' - השלמה, בדק ותיקונים

17. **תעודת השלמה**

18.

(א) הושלמה העבודות – יודיע היזם על כך למפקח בכתב. המפקח יתחיל בבדיקת העבודות תוך 15 (חמישה עשר) יום מיום קבלת ההודעה. תנאי לביצוע הבדיקה כאמור בסעיף זה הוא שהיזם השיג את כל אישורי הרשויות המוסמכות בדבר השלמת העבודות, ככל ונדרש. המפקח ישלים את הבדיקה תוך 30 (שלושים) יום מיום שהחל בה. מצא המפקח את העבודות עומדות בתנאי החוזה ומשביעות רצונו - ייתן ליזם תעודת השלמה בנוסח המצורף **כנספח ד'** לחוזה זה (להלן: "**תעודת השלמה**") (עם תום הבדיקה ימסור ליזם רשימת תיקונים דרושים לביצוע והיזם חייב לבצעם תוך התקופה שנקבעה לכך על ידי המפקח. לאחר השלמת התיקונים ואישורם על ידי המפקח תינתן תעודת ההשלמה. ואולם, המנהל רשאי, על פי שיקול דעתו, לתת ליזם תעודת השלמה גם לפני ביצוע התיקונים ברשימה האמורה.

(ב) לא ביצע היזם את התיקונים כאמור תוך התקופה שקבע לכך המפקח, תהא החברה רשאית לבצעם בעצמה או בכל דרך שתמצא לנכון, על חשבון היזם, והחברה תגבה הוצאות אלה



בתוספת 15%) חמישה עשר אחוז (כתקורה מהיזם בכל דרך שתמצא לנכון, לרבות ע"י חילוט הערביות).

מובהר בזה מפורשות, כי תנאי הכרחי לקבלת תעודת השלמה, חלקית או מלאה, הינו מסירה של העבודות לגורמים המוסמכים בעיריית רחובות, לרבות מילוי כל דרישותיהם.

א) אין באמור בס"ק (א) לעיל כדי לגרוע מזכות החברה ו/או העירייה להחזיק ו/או להשתמש בעבודות גם אם טרם בוצעו עבודות התיקונים ו/או ההשלמה ולא ניתנה תעודת השלמה, והיזם חייב לבצע את התיקונים ו/או עבודות ההשלמה תוך התקופה שנקבעה לכך על ידי המפקח ובלבד שדרישה כאמור תהא סבירה בנסיבות העניין.

ב) החברה רשאית לדרוש מן היזם שימסור – תוך זמן מוגדר – לשימוש החברה ו/או העירייה – כל חלק מהעבודות וזאת במקרה ובו הוא חורג מלוחות הזמנים על פי הסכם הבנייה ובלבד שדרישה כאמור תהא סבירה בנסיבות העניין.

ג) לפני קבלת תעודת ההשלמה וכתנאי לקבלתה ימסור היזם למפקח, בשלושה (3) עותקים (תכניות עדות) AS MADE, ממוחשבות, של כל העבודות אשר נמסרו לו לביצוע, ושני (2) העותקים נוספים על גבי מדיה מגנטית כפי שיוורה לו המפקח. מודגש כי כל השרטוטים יוגשו על פי מפרט שכבות של החברה. במידה והיזם יגיש את השרטוטים שלא על פי מפרט השכבות של החברה, הוא יחויב לפי שעות עבודה של מודד) על פי מחירון משהבייש לעבודות מדידה – שעות משרד) שתידרשנה להעברה לפורמט השכבות של החברה.

בדק, ערבות בדק ואחריות

א) תקופת הבדק פירושה: **24 עשרים וארבעה חודשים**. מניינה של תקופת הבדק יחל מתאריך מתן תעודת ההשלמה, או במקרה של תעודת השלמה לגבי חלקים שונים של העבודות – מתאריכי מתן התעודות האמורות לגבי חלקי העבודות האמורות.

ב) נתהווה בעבודות, או בכל חלק מהן, תוך תקופת הבדק, נזק או קלקול אשר לדעת המפקח נגרם כתוצאה מעבודה לקויה או שימוש בחומרים פגומים, או מכל סיבה אחרת הקשורה או תלויה ביזם, מתחייב היזם לתקן או לבנות מחדש כל נזק או קלקול כאמור, הכל לפי דרישת המפקח ולשביעות רצונו ובתוך המועד שייקבע לכך על ידי המפקח, ובלבד שדרישה כאמור תימסר ליזם לא יאוחר מ-3) שלושה חודשים מתום תקופת הבדק.

ג) אין בסעיף קטן (ב) דלעיל כדי לגרוע מהאמור לעיל מתקופת הבדק כפי שקבועות בהוראות כל דין, לפי הארוכה מביניהן.

ד) כלל ההוצאות הכרוכות במילוי התחייבות היזם לפי סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) לעיל יחולו על היזם. היה והיזם לא יקיים את התחייבותו לבדק ו/או תיקונים, תהא רשאית החברה לקיים את התחייבותיה לעירייה באמצעות אחרים ועל חשבון היזם בתוספת של 15%) חמישה עשר אחוז) שיחשבו כהוצאות משרדיות.

ה) בתום תקופת הבדק כאמור, מתחייב היזם לבצע סקר ביחד עם מי שהוסמך לכך על ידי המפקח (להלן: "המוסמך") לאיתור ליקויים ותיקונם בתוך פרק הזמן שיקבע המוסמך ולשביעות רצונו. התיקונים יהיו על חשבוננו של היזם.

ו) להבטחת טיב ביצוען של העבודות וביצוע תיקונים בתקופת הבדק, ימציא היזם לחברה בסמוך לפני תום ביצוע העבודות, ערבות בנקאית אוטונומית בשיעור של 5%) חמישה אחוז) משווי סך כל העבודות נשוא החוזה, כולל מע"מ) לעיל ולהלן – **ערבות הבדק**). ערבות הבדק תינתן לטובת החברה ו/או העירייה ביחד ולחוד.



ז) שווי העבודות לטובת חישוב הערבות הינו 500,5 ₪ למ"ר כפול סך המ"ר הבנוי כפי המפורט בסעיף 20 לעיל.

ח) ערבות הבדק תהיה צמודה למדד, ובנוסף **שנסיפח ה'** לחוזה זה, והיא תהא תקפה למשך 24 עשרים וארבעה חודשים.

ט) ערבות הבדק תוחזר ליזם בתום תקופת הבדק. אין בהחזר ערבות הבדק כדי לשחרר היזם מהתחייבויותיו לתקופת האחריות ארוכה יותר הקבועה בהסכם זה אן על פי דין.

י) בנוסף לכל האמור בחוזה זה, יהא תחול על היזם האחריות לטיב העבודות בהתאם לאמור המכר (דירות), תשל"ג – 1973.

יא) בנוסף יהא היזם אחראי לתקינות הגינון בחצרות המצב"רים למשך 3 חודשים ממועד מסירת המצב"רים לידי העירייה.

19. תעודת סיום החוזה

א) בתום תקופת הבדק, תמסור החברה ליזם תעודה סיום חוזה (להלן – **תעודת סיום החוזה**), בנוסף המצב"ב **נסיפח ו'** לחוזה זה – המפרשת כי העבודות בוצעו והושלמו בהתאם לחוזה, וכי כל עבודות הבדק והכרוך בהן בוצעו אף הן בהתאם לחוזה ולשביעות רצונה המלאה של החברה.

ב) מסירת תעודת סיום החוזה ליזם אינה פוטרת את היזם מהתחייבות הנובעת מהחוזה אשר מטבע הדברים נמשכת גם לאחר מועד מסירתה.

פרק ח' – מדידות

20. מדידת השטח לבניה

א) עם סיום העבודות יועבר AS MADE של העבודות אשר יכלול את השטח העיקרי בתוספת שטחי שירות למחסן, ממ"ד וחדרי אשפה ומחזור המשמשים את המצב"ר באופן בלעדי, אשר יבנו בפועל ואשר אושרו במסגרת היתר הבנייה למבנה. המדידה תכלול רק את שטח הפנים בתוספת מחצית שטח היטל קירות החוץ ומחצית שטח היטל הקירות המשותפים.

ב) כל המדידות תירשמנה בספר המדידות או ברשימות מיוחדות לכך ותיחתמנה על ידי המפקח והיזם.

ג) לפני בואו למדוד את העבודות, כולן או מקצתן, ייתן היזם הודעה מראש למפקח על כוונתו לעשות כן ועל המועד הרצוי לו, והמפקח מחויב להיות נוכח בעת המדידה.

פרק ט' – העדר תמורה ליזם בגין הקמת המצב"רים

21. מובהר כי הקמת המצב"רים וביצוע כלל העבודות דלעיל נלקחו בחשבון על ידי היזם בעת הגשת הצעת המחיר למכרז. אשר על כן, ולמען הסר כל ספק ליזם לא תשולם כל תמורה בגין הקמת המצב"רים ולא תהיה כל טענה בגין כך כלפי החברה ו/או העירייה ו/או משהב"ש ו/או כל צד ג' אחר.

22. מקום השיפוט



א) סמכות השיפוט הבלעדית בכל נושא הקשור לחוזה זה ו/או לביצועו מוקנית לבתי המשפט על פי דין .

ב) למען הסר ספק מוסכם בזאת, כי בכל מקרה של סכסוך ו/או חילוקי דעות ו/או אי הסכמה שיתגלו בין החברה ו/או כל הבא בשמה ו/או מכוחה לרבות המפקח לבין היזם בקשר לחוזה או הנובע ממנו או ביצועו, כי היזם לא יאט את קצב ביצוע העבודות ו/או כל התחייבות אחרת של היזם על פי חוזה זה על נספחיו ולא יפסיק את ביצועם בהתאם להתחייבויותיו על פי חוזה זה ולא יפגע בכל צורה אחרת בהמשך ביצועם של העבודות ו/או בהשלמתם ו/או במסירתם לחברה, והעבודות ו/או כל יתר התחייבויות היזם על פי חוזה זה על נספחיו, ימשיכו להיות מבוצעות על ידי היזם במלואם ובמועדם על אף חילוקי הדעות .

ולראיה באו הצדדים על החתום:

היזם

החברה



נספח א' – נסח רישום מקרקעין



נספח ב' – תכנית העמדת המצב"רים



נספח ג' – המפרטים ההנדסיים להקמת המצב"רים



נספח ד' – תעודת השלמה

תעודת השלמה

שם הפרויקט: _____

תיאור העבודה: _____

שם היזם: _____

מנהל פרויקט/מפקח: _____

מועד סיור מסירה: _____ (* רצ"ב פרוטוקול מנה"פ/מפקח

אנו מאשרים בזה כי העבודה בוצעה והושלמה לפי דרישות כל מסמכי הסכם ההתקשרות ובהתאם לפרוטוקול מסירה של מנה"פ.

אישור החברה על תעודת השלמה זו אינה פוטרת את היזם מההתחייבויות הנובעות מחוזה זה אשר נמשכות גם לאחר מועד אישור תעודה זו ואינה מהווה תחליף לתעודת מסירת עבודה (טופס טיולים) של העירייה.

מס"ד	מאשר	חתימה וחותמת	הערות
1	שם נציג היזם: _____		
2	מנה"פ / מפקח: _____		
3	שם נציג החברה: _____		

(* 1. נדרש לצרף פרוטוקול ללא הערות.

2. במידה וקיימות הערות, נדרש לצרף התחייבות היזם למועד תיקון.

מועד תחילת תקופת הבדק: _____



נספח ה' – נוסח ערבות בדק

לכבוד
החברה לפיתוח רחובות בע"מ
רחובות

א.ג.נ.,

על-פי בקשת _____ ח.פ./ח.צ./ז.ז. _____ (להלן – **היזם**) אנו ערבים בזאת כלפיכן לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ש"ח (במילים: _____ שקלים חדשים) (להלן – **סכום הקרן**) בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת סכום הקרן למדד כמפורט להלן (להלן – **הפרשי הצמדה** וזאת בקשר עם הסכם שנחתם בין החברה הכלכלית לפיתוח רחובות בע"מ ל**ביצוע עבודות להקמת מבנה של בשכונת קרית משה, רחובות**) (להלן – **ההסכם**) ולהבטחת מילוי שלם ומלא, ע"י היזם של כל תנאי ההסכם.

אנו מתחייבים בזאת לשלם לכן **באופן מידי** כל סכום או סכומים עד לסכום הקרן בתוספת הפרשי הצמדה מיד עם הגעתה אלינו של דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי להטיל עליכן לבסס או לנמק את דרישתכן בתהליך כלשהו או באופן כלשהו, או לדרוש את הכספים כאמור, או איזה מהם, תחילה מאת היזם, בתביעה משפטית או בכל דרך אחרת, ומבלי לטעון כלפיכן טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד למציע בקשר לחיוב כלשהו כלפיכן.

אתן ביחד או מי מכן תהיו רשאים לדרוש מאתנו את תשלומי של הסכום הנ"ל בפעם אחת או במספר דרישות, שכל אחת מהן מתייחסת לחלק מהסכום הנ"ל בלבד, בתנאי שסך כל דרישותיכן ביחד או לחוד לא יעלה על הסך הכולל הנ"ל.

בערבות זו "**מדד**" - משמעו מדד מחירי התשומה בסלילה וגישור המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי.

הפרשי הצמדה יחושבו כדלקמן: אם יתברר מתוך המדד שפורסם לאחרונה נכון למועד ביצועו של כל תשלום בפועל עפ"י כתב ערבות זה (להלן – **המדד החדש**) כי המדד החדש עלה לעומת המדד בגין חודש _____ שפורסם ביום _____ (להלן – **המדד היסודי**) יהוו סכום הקרן והפרשי הצמדה סכום השווה להכפלת המדד החדש בסכום הקרן מחולק במדד היסודי.

התחייבותנו עפ"י כתב זה הינה בלתי חוזרת ובלתי תלויה ואינה ניתנת לביטול.

כתב התחייבותנו זה אינו ניתן להעברה וגם/או להסבה.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____ לחודש _____ לשנת _____ ועד בכלל.

בכבוד רב,

חשוב: הערבות תוגש בנוסח זלעיל ללא תוספות, ללא השמטות וללא שינויים.



נספח ו' – תעודת סיום (תום תקופת בדק)

תעודת סיום לסוף תקופת הבדק

שחרור ערבות טיב תתאפשר רק לאחר השלמת כל התנאים הנדרשים בהסכם ההתקשרות.

שם הפרויקט _____ :

תיאור העבודה _____ :

שם היזם _____ :

מנהל פרויקט/מפקח _____ :

מועד סיום תקופת הבדק _____ :*(רצ"ב פרוטוקול מנה"פ/מפקח

אנו מאשרים בזה כי עבודות תיקוני תקופת הבדק (באם נדרשו) הושלמו לפי דרישות כל מסמכי הסכם ההתקשרות ובהתאם לפרוטוקול סיום תקופת הבדק של מנה"פ. אישור החברה על תעודת השלמה זו אינה פוטרת את היזם מההתחייבויות הנובעות מחוזה זה אשר נמשכות גם לאחר מועד אישור תעודה זו .

מס"ד	מאשר	חתימה וחותמת	הערות
1	שם נציג היזם : _____		
2	מנה"פ / מפקח _____ :		
3	שם נציג החברה : _____		

*(1. נדרש לצרף פרוטוקול ללא הערות מנהל הפרויקט.

2. במידה וקיימות הערות, נדרש לצרף התחייבות היזם למועד תיקון.

נספח י"ג

חוזה בנייה למתחם

73014

נספח י"ג
חוזה בנייה
בשכונת "קרית משה" ברחובות

מס' חוזה: 73014

אשר נערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____ בירושלים.

בין

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל
באמצעות מורשי החתימה במשרד הבינוי והשיכון
שהורשו לחתום בשמו כדין (להלן: "המשרד"):

מצד אחד

לבין

_____ ת.ז.ח.פ. _____ (להלן: "היזם")

מצד שני

- הואיל: והיזם זכה במכרז מס' מר/34/2023 לבניית 90 יח"ד, למגורים מוסדות ציבור וכל הכרוך בכך במתחם מס' 73014 (להלן: "המתחם") בשכונת קרית משה ברחובות, המצוי בתחומי תכנית מפורטת (תב"ע) תמל/1086 (להלן: "הפרוייקט") בכפוף לתנאים המפורטים בחוברת המכרז ובחוזה זה (להלן: "המכרז").
- והואיל: ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") הינה המנהלת של המקרקעין בפרוייקט, המפורטים בסעיף 1 לחוברת המכרז, טבלת "פרטי המתחמים".
- והואיל: והמשרד ורמ"י ייעדו את הקרקע לבניית יחידות דיור למגורים ומוסדות ציבור על-ידי היזם.
- והואיל: והיזם מעוניין להתקשר עם המשרד על-פי התנאים והמתכונת המפורטים בחוזה זה.
- והואיל: והיזם שילם את הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות כמפורט בתנאי המכרז.
- והואיל: והמשרד ורמ"י קבעו כתנאי מוקדם להקצאת המתחם ליזם וכתנאי מוקדם לחתימה על חוזה חכירה של רמ"י עם היזם, כי על היזם להתקשר בחוזה זה עם המשרד ולהתחייב כלפיו בכל ההתחייבויות המפורטות בו.
- והואיל: והיזם מתחייב לבנות את יחידות הדיור למגורים ומוסדות ציבור ולבצע את הפיתוח הצמוד אליהן, במתחם בו זכה, ולעמוד במטלות המפורטות בתנאי המכרז ובהסכם התשתית.
- והואיל: והרשות המקומית ו/או החברה לפיתוח רחובות בע"מ (להלן: "הלר") קיבלה על עצמה לבצע את התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח הכללי, הכל כמפורט במסמכי המכרז, בחוזים ובנספחים ובחוקי העזר העירוניים.
- והואיל: ומוסכם על היזם כי ביצוע עבודות הפיתוח הכללי על-ידי הרשות המקומית ו/או הלר, הוא באחריותה הבלעדית של הרשות המקומית ו/או הלר.

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא

הגדרות 1.

בחוזה זה, ולמעט אם משתמעת כוונה אחרת -

הזוכה במכרז.	"היזם"
משרד הבינוי והשיכון.	"המשרד"
המנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון, לרבות כל אדם המורשה בכתב על-ידו לצורך החוזה או חלק ממנו.	"המנהל"
נציג המשרד ו/או מי מטעמו לביצוע מעקב ובקרה אחר ביצוע העבודות או חלק מהן.	"המפקח"
רשות מקרקעי ישראל.	"רמ"י"
המועד בו החליטה ועדת המכרזים על הזוכה במכרז נשוא חוזה זה, על-פיו נקבע לוח הזמנים לביצוע עבודות הבנייה והפיתוח. המועד הקובע לחוזה זה, שהוא	"המועד הקובע"
תעודת גמר כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) תשע"ו-2016.	"תעודת גמר"
לוח הזמנים לביצוע פעולות ועבודות על-ידי היזם בהתאם להוראות חוזה זה.	"לוח זמנים"
אדם שמתמנה בכתב, מעת לעת, על-ידי היזם לפקח פיקוח צמוד על ביצוע העבודות או חלק מהן.	"מפקח מטעם היזם"
עיריית רחובות, או ה.ר.	"הרשות המקומית"
מדד תנודות מחירי תשומות הבנייה למגורים כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.	"מדד תשומות הבנייה"
מגרש או מספר מגרשים בהם זכה היזם.	"מגרש/מתחם"
מי שמונה על-ידי המנהל, מעת לעת, בסמכויות ותפקידים שהוקנו לו לצורך חוזה זה.	"נציג המשרד"
ערבות דיגיטלית אוטונומית למילוי כל התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה ובסכום כמפורט בחוזה זה.	"ערבות ביצוע"

פיתוח החצרות והשטחים הפתוחים בתוך תחומי המגרשים.	"פיתוח צמוד"
מסירת פינות המגרש לזים ומסירת האחריות על המגרש לזים, בכפוף להמצאת נספח ביטוח על-ידי הזים בנוסח אחיד של המפקח על הביטוח מיום 06/01/2020.	"שלב הבנייה 05"
גמר ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לביצוע על-ידי הזים, בהיקף המגרשים שנמסרו לזים, לרבות עבודות עפר, תימוך וגידור, המשיקים לעבודות הפיתוח הכללי.	"שלב הבנייה 06"
גמר שלד עם מחיצות.	"שלב הבנייה 18"
גמר פיזי של כל יחידות הדיור בבניין.	"שלב הבנייה 39"
סיום עבודות הפיתוח הצמוד, לרבות קבלת תעודת גמר.	"שלב הבנייה 42"

כללי

- א. המבוא לחוזה זה והנספחים המצורפים לו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. בכל מקרה של סתירה או אי-התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראות חוזה החכירה של רמ"י, עליו יחתום הזים, שלא ניתן ליישב ביניהן, יחייבו הוראות חוזה זה.
- ג. הזים מתחייב לבנות את יחידות הדיור למגורים, ומוסדות הציבור במתחם בו זכה, וכן לבנות ולבצע את הפיתוח הצמוד לבניה זו. הזים מתחייב לבנות ולפתח את המגרשים הכלולים במתחם נשוא חוזה זה בהתאם ללוח הזמנים, בטיב ובאיכות בנייה, הכל בהתאם להוראות פרק א' בחוזה זה.
- ד. הזים מתחייב לבצע בהתאם להוראות חוזה זה את התכנון, הבנייה, הפיתוח הצמוד והמכירה של יחידות הדיור למגורים בהן זכה ולרשמן בלשכת רישום המקרקעין.
- ה. הזים מתחייב לבצע את התחייבויותיו בהתאם להוראות חוזה זה, לפי מיטב הנוהג המקצועי, בטיב ובאיכות, לרבות עמידה בלוח הזמנים שנקבע בהוראות חוזה זה. להבטחת מילוי התחייבויות הזים לביצוע הוראות חוזה זה, מתחייב הזים להמציא ערבות בנקאית/חברת ביטוח אוטונומית.

1. מסמכים המצורפים למכרז/חוזה ומהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה:

- 1.1. כתב התחייבות להמצאת נספח ביטוח (נספח י"ד).
- 1.2. נוסח ערבות ביצוע (נספח י"ד).
- 1.3. תקנון התכנית, תשריט המקבצים ותשריטי המתחמים (נספח ז' בחוברת המכרז).
- 1.4. מכתב חברת החר בנושא מבני הציבור הנדרשים (נספח י בחוברת המכרז).

- 1.5. מפרט בינוי מבני ציבור (חובה) עבור גני ילדים (נספח י"א בחוברת המכרז).
- 1.6. נוסח חוזה לביצוע מבני ציבור (חובה), ללא תמורה ליזם, שייחתם עם ה.ל.ר (נספח י"ב בחוברת המכרז)

2. מסמכים שאינם מצורפים והמהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה:

- 2.1. המפרט הכללי לעבודות בניין בהוצאת הוועדה הבין-משרדית על כל פרקיו המתאימים במהדורתם האחרונה והמעודכנת.
- 2.2. תקנים ישראליים במהדורתם האחרונה המעודכנת.
- 2.3. חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ותקנותיו.
- 2.4. תנאי חוזה לביצוע העבודה נוסח התשס"ה אפריל 2005 (מדף 3210).
- 2.5. ההודעות למציעים, שתוצאנה מטעם המשרד, לפני המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, לרבות פרוטוקול סיור מציעים (ככל ויקויים סיור) ושעל היזם להחזירן חתומות יחד עם כל יתר מסמכי מכרז/חוזה זה, עפ"י קביעת המנהל.

פרק א' - בנייה

חוזה זה בא להסדיר את המחויבויות של היזם ושל המשרד בכל הקשור לבניית יחידות הדיוור למגורים ולמבני ציבור ולפיתוח הצמוד במגרשי המגורים.

1. הצהרת היזם והתחייבויותיו

א. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, מתחייב היזם לבנות יחידות דיוור למגורים ומוסדות ציבור, ולבצע את עבודות הפיתוח הצמוד, בתחום המגרשים, הכל כמפורט בחוזה זה ועל פי האמור בהסכם התשתית המצ"ב כנספח למסמכי המכרז ועל-פי היתר הבניה ותנאיו.

ב. היזם מצהיר כי ידוע לו ששטחי המגרשים וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים, כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או בתוכניות החלוקה ו/או בביצוע העבודות לפי הסכם זה, ואין ולא תהיה ליזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשרד או רמ"י בקשר לכל שינויים בשטחים ו/או בגבולות, עקב כל האמור לעיל מלבד התחשבות כספית הנובעת מתיקון שטחים כאמור בחוזה החכירה.

ג. היזם מתחייב כי, עובר לגמר שלב הבנייה 06, יסיים, בין היתר, ביצוע של קירות היקפיים של המגרש, לרבות מעקות בראש הקירות ולרבות החיפוי של הקיר, בהתאם לתוכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן של המגרש עצמו והן של המגרשים הגובלים, לרבות שצ"פים ומוסדות ציבור, בין אם מגרש היזם תומך את עצמו ובין אם המגרש השכן גבוה ממגרש היזם, ולהמציא למחוז המשרד אישור מודד האתר מטעם המשרד, על התאמת גבולות המגרש בהתאם למפה/תשריט המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז ובמועד מסירת המתחם.

למען הסר ספק, מובהר כי אם נרשמה פרצלציה על המגרש, והיזם חרג בעבודותיו מגבולות המגרש כפי שנרשמה לגביו הפרצלציה, או שהיזם ביצע חלוקת משנה של המגרש שלא באה לידי ביטוי ברישום הפרצלציה כפי שנעשה ע"י המשרד, על היזם לפעול לתיקון הנדרש ועל חשבונו.

ד. היזם מתחייב כי התכנון המוצע על-ידו תואם לדו"ח בדיקת קרקע והנחיות לביסוס מבנים שהוכנו על-ידי מהנדס ביסוס מטעמו.

ה. פירוט ממצאים:

היזם מצהיר כי ידוע לו שבמגרשים קיימים המטרדים הבאים: עצים, צמחייה, דרך עפר. המטרדים יפוננו על ידי היזם ועל חשבונו.

מובהר כי פירוט מצב המתחם לרבות המטרדים והמפגעים שפורטו לעיל מובאים למיטב הידיעה, ובגין האמור לא יבוא היזם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או המשרד. אין באמור להוות פירוט כל המטרדים ו/או המפגעים ו/או כל מידע אחר בקשר למתחם, באחריות היזם לבדוק את מצב המתחם בפועל. על היזם לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל רמ"י ו/או המשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.

ו. היזם מצהיר כי ידוע לו כי עבודות המים והביוב יבוצעו על ידי תאגיד המים והביוב העירוני "הבאר השלישית" (להלן: "תאגיד המים והביוב") ועל אחריותו המלאה. היזם ישלם לתאגיד המים והביוב את מלוא התשלום בגין דמי הקמה על פי כל דין לרבות תשלום מקדמה עפ"י דין.

2. לוח זמנים

א. היזם מתחייב לעמוד בלוח הזמנים ובמועדים הנקובים ולבצע את הפעולות והעבודות, הכל כמפורט להלן ובהתאם להוראות חוזה זה:

תוך 90 יום מ"המועד הקובע" להמציא חוזה חכירה חתום (ע"י היזם) לרמ"י, לחתום על חוזה זה ולהמציא אותו למשרד, ולהמציא ערבות דיגיטלית אוטונומית, להמציא כתב התחייבות החתום על ידי חברת הביטוח, לחתום על חוזה לביצוע תשתית ולהמציא אותו לרשות המקומית.

תוך 18 חודשים מ"המועד הקובע" שלב הבנייה 05.

תוך 3 חודשים ממועד מסירת המגרשים (שלב הבנייה 05) לסיים ביצוע שלב הבנייה 06.

תוך 28 חודשים ממועד מסירת המגרשים לסיים ביצוע שלב הבנייה 39.

תוך 30 חודשים מממועד מסירת המגרשים לסיים ביצוע שלב הבנייה 42.

ב. מובהר ומוסכם בזה כי, לוח הזמנים והמועדים לביצוע הפעולות והעבודות כמפורט בסעיף קטן 2(א) לעיל, הינו תנאי יסודי ומהותי בחוזה זה.

ג. לא עמד היזם בהוראות סעיף זה או בחלקן, יהיו רשאים המשרד ורמ"י, לחלט את ערבות הביצוע, חלקה או כולה, בנוסף לכל התרופות העומדות להם על-פי כל דין, לרבות ביטול ההתקשרות עם היזם במכרז וכל הכרוך בכך, וכן לבטל חוזה זה.

3. הקצאת קרקע

3.1. היזם מתחייב לחתום על חוזה חכירה עם רמ"י.

3.2. דמי החכירה ישולמו לרמ"י בהתאם לתנאים שיקבעו על-ידה בתנאי המכרז.

3.3. בניית יחידות העירייה:

3.3.1. מובהר כי במתחם 73014, יקצה היזם מבנים ומוסדות ציבור לטובת עיריית רחובות כמפורט בתב"ע (להלן: "יחידות העירייה").

3.3.2. היזם מתחייב לבנות את יחידות העירייה בהתאם למפורט במכתבה של הלר שצורף לחוברת המכרז כנספח י.

3.3.3. במגרש 185 במתחם 73014 על היזם יהיה לתכנן ולבנות את יחידות העירייה בהתאם להוראות התב"ע ועל פי הוראות מפרט בינוי מבני ציבור (חובה) שצורף לחוברת המכרז כנספח י"א.

היזם מתחייב להתקשר בחוזה לביצוע מבני ציבור (חובה), עם ה.ל.ר (נספח י"ב). היזם לא יקבל כל תמורה בגין תכנון וביצוע מבני ציבור (חובה) ו/או בגין כל פעולה שתבוצע

בקשר אליהם, והם יבוצעו על חשבונו ובאחריותו בלבד, כמפורט בנספח י"ג.

3.3.4. היזם מצהיר כי לא יהיו לו תביעות כנגד המשרד ו/או רמ"י ו/או מי מטעמם, בכל הנוגע לחוזים שייחתמו עם ה.ל.ר, המופיעים בנספח י"ב.

3.3.5. היזם מתחייב לפעול לרישום צו בית משותף תוך שנתיים ממועד סיום הבניה. היזם מתחייב כי צו הבית המשותף ישקף את החלוקה הקבועה בתכנית בין הייעודים השונים ובכלל זה היחידות שייעודן לצרכי ציבור. צו הבית המשותף על כל תתי החלקות שבו יירשם היזם ורישום פרטני של זכויות הדיירים בדירות המגורים, בין בחכירה ובין בזכאות לבעלות ייעשה בהתאם להחלטות המועצה התקפות לאותה עת.

3.3.6. היחידות שייעודן לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י בהתאם להחלטות המועצה התקפות ובכפוף לכל דין.

3.3.7. ככל שבסיום הבנייה, המגרש טרם יהיה כשיר לרישום בלשכת רישום המקרקעין, ייחתם עם הרשות המקומית חוזה חכירה לגבי השטח לצרכי ציבור בכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ובהתאם לתשריט שלא לצרכי רישום אשר ייחתם על ידי רשות המקומית והיזם. על חוזה החכירה של היזם יחולו השינויים המחויבים לפי העניין והוא יתוקן בהתאמה. אין באמור כדי לגרוע מחובתו של היזם לרישום הבית המשותף מיד לכשהדבר יתאפשר.

3.3.8. ידוע ליזם כי עיריית רחובות ו/או ה.ל.ר מורשית לפקח על בניית הרכיב הציבורי והיזם מתחייב למסור דיווח על התקדמות בניית הרכיב הציבורי בכל עת על פי דרישה.

למען הסר ספק, מובהר כי על אף האמור בחוזה החכירה, אין ולא תהיה ליזם כל זכות שהיא במרכיב הציבורי.

4. מבוטל.

5. מבוטל.

6. מבוטל.

7. **טיב ואיכות הבנייה והפיתוח**

א. תכנון

(1) היזם מתחייב לתכנן ולבצע את הבתים ופיתוח החצר על-פי ההנחיות וההוראות המפורטות במסמכי החוזה על נספחיו. לצורך התכנון מתחייב היזם לבצע על חשבונו מדידה טופוגרפית בקני"מ 1:250, אשר תשמש רקע לתכנון הבנייה ופיתוח החצר, ובכלל זה הכנת תכניות הקצאה ואישורן כמקובל.

(2) היזם מתחייב לתכנן את המחסנים הדירתיים, במידה ויתוכננו עם כניסה מהחלקים המשותפים/ציבוריים של המבנה (לא מהדירות).

(3) היזם מתחייב למנות צוות שיכלול אדריכל בניין, מהנדס בנין, מהנדס תנועה מומחה מאושר על-ידי משרד התחבורה, אדר' פיתוח ונוף, מתכנן חשמל, מתכנן אינסטלציה סניטרית, מהנדס ביסוס, מודד מוסמך, מהנדס בטיחות ומורשה נגישות ומתכננים נוספים לפי הצורך.

(4) היזם אחראי להכנת ההגשה ומילוי כל דרישות המשרד והרשות המקומית עד קבלת היתרי הבניה.
העתק מתכנית ההגשה יועבר לאדריכל המחוזי של המשרד.

(5) היזם יגיש למשרד, סמוך לפני הגשת בקשה להיתר בנייה במתחם את המסמכים הבאים:

- תכנית הגשה לכל מגרש, תואמת לבקשה להיתר בנייה.
- חישוב שטחי דירות לכל טיפוס דירה.
- סט תכניות פיתוח בק"מ 1:250, חתומות ע"י מתכנן פיתוח האתר.
- תצהיר המתכנן לגבי התאמת תכנון המעטפת לדרישת ת"י 1045 וכן ת"י 413 לרעידות אדמה.
- תצהיר מהנדס לגבי יציבות המבנים.

(6) שינוי התכנית התקפה

- במידה ויבוצעו שינויים בתכנית התקפה ו/או במידה ותקודם תכנית חדשה (להלן: "שינוי תכנית"), לא ישלם היזם סכומים נוספים לרמ"י עבור הקרקע בגין תוספות אלה.
- אין באמור לעיל, לגרוע מחובתו של היזם לעמוד במועדים שנקבעו בתנאי המכרז, לרבות עמידה בלוח הזמנים שנקבעו בחוזה הבנייה.
- יובהר כי בגין כל שינוי בתכנית התקפה או במידה ותקודם תכנית חדשה, לרבות הגדלת זכויות הבנייה ו/או שינוי והגדלה של שטח המגרש ו/או שינוי יעוד הקבוע בתכנית, יחוייב היזם בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח למשרד, הכל על פי קביעת המשרד.
- כן מוסכם כי המשרד רשאי לקבוע על פי שיקול דעתו הבלעדי, שהיזם יחוייב בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח למשרד בגין שינוי תכנית עקב נסיבות שאינן מוזכרות לעיל.
- עוד יוסכם כי בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון ביוזמת היזם, הגורם להגדלת הוצאות הפיתוח, או בתכנון של עבודות הפיתוח, ישא היזם בתשלום נוסף של הוצאות הפיתוח, הכל לפי קביעת המשרד.
- מבלי לפגוע בהוראות חוזה זה ולמען הסר ספק, מובהר כי עם שינוי התכנית כאמור, מתחייב היזם לשלם למשרד תוך 30 ימים את התשלום הנוסף של הוצאות הפיתוח, המתחייב מן האמור לעיל, הכל לפי קביעת המשרד ולא תהיה ליזם כל טענה ו/או תביעה בעניין החיוב האמור.
- כן ידרש היזם להגדיל את ערבות הביצוע הנזכרת בסעיף 28 לחוזה בסך של 80 ₪ למ"ר.
- היזם מתחייב לשפות את המשרד ורמ"י בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא כתוצאה משינוי התכנית ו/או מכל שינוי אחר כמפורט לעיל, והן מתחייב היזם כי אין ולא יהיו לו תביעות כלשהן בגין השינוי הנ"ל.

- האמור בסעיף זה כפוף להוראות סעיף 38 להלן.

ב. תיאום תכנון תשתיות ופיתוח

היזם מתחייב לתכנן ולבצע את עבודות הבנייה ופיתוח המגרש לרבות מיקום וגובה הכניסה למגרש, מיקום פילרים וארונות סף, מיקום התחברות לשוחות ביוב וחיבור לכל המערכות לרבות מערכת אספקת מים, בתיאום עם הגופים המוסמכים והגורם המפתח ועל פי הוראותיהם.

ככל ובתנאי המכרז נקבע, בין היתר, כי על היזם מוטלת החובה לבצע עבודות תשתית ציבורית (מלאה או חלקית) החורגת מגבולות המגרש בו זכה (כדוגמת שבילים ציבוריים, שצ"פים ועוד), היזם מתחייב לתכנן את העבודות כאמור באופן התואם ככל הניתן לעבודות כפי שבוצעו או מתוכננות לביצוע על ידי הגורם המפתח וזאת בהתאם להוראות המכרז על נספחיו, ובכלל זה תגמירים, מפרטים ובקרת תכניות העבודה לביצוע. היזם מתחייב, שלא להתחיל בביצוע העבודות כאמור טרם הכנת תכנון מפורט לביצוע התואם את ההנחיות כפי שנקבעו.

למען הסר ספק, ככל ובמסמכי המכרז ניתנה הנחיה מפורטת ומרחיבה לעניין האמור בסעיף זה, יחולו הוראות ההנחיה המפורטת.

ג. ביצוע

1. היזם מתחייב בזאת, להעביר לידי המשרד כל מסמך, ככל ויידרש, בנוגע להתקדמות תכנון הפרויקט, לצורך מעקב על התקדמות שלבי הפרויקט.

2. היזם מתחייב למלא אחר תנאי ההיתרים והרישיונות בנוגע לעבודות המבוצעות על-ידו, בין שניתנו על שמו ובין שניתנו על שם המשרד, ולנקוט בכל האמצעים הנאותים לשם הבטחת מילוי ההוראות והתנאים של ההיתרים ו/או הרישיונות על-ידי מבצעי העבודות מטעמה. בוצעו העבודות בניגוד לאמור לעיל, יפצה היזם את המשרד וכל צד ג' על נזק שייגרם להם כתוצאה מהפרת תנאי הרישיונות וההיתרים.

3. היזם יבצע את כל עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד לפי חוזה זה על נספחיו, לפי מיטב הנהוג המקצועי, בסטנדרט נאות ובהתאם למפרט נספח לחוזה, לפי כל דין ובהתאם לאמור בחוזה זה.

4. היזם מתחייב כי בביצוע כל עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד, לפי חוזה זה ישתמש במוצרים ובחומרים הנושאים תו תקן או תו הסמכה או סימן השגחה ויבצע בדיקות מוצרים, חומרים ומלאכות בהתאם לדרישות המשרד ו/או הגורם המפתח.

8. אחריות לנזק או לאובדן

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה היזם אחראי לכל נזק או אובדן שיגרמו לגופו או לרכושו של אדם תוך כדי ביצוע עבודות בין אם העבודות מבוצעות על-ידו ובין אם הן מבוצעות על-ידי מבצעי העבודות מטעמו, וינקוט בכל האמצעים האפשריים למניעתם. היזם מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיע על-פי דין לעובד או כל אדם אחר הנמצא בשירותו של היזם כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך ביצוע העבודות. כן מתחייב היזם להיות אחראי לתשלום של נזק או פיצוי המגיעים על-פי דין לעובד או לכל אדם הנמצא בשירות מבצעי העבודות מטעמו, כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך כדי ביצוע העבודות. למען הסר ספק, מוסכם בזאת, כי המשרד לא ישא בכל נזק או אובדן כאמור.

9. שמירה, גידור ושאר אמצעי זהירות

- א. היזם יהא אחראי כלפי המשרד וכלפי צד ג' בדבר שמירה, גידור ושאר אמצעי הזהירות לביטחונם ונוחותם של הציבור, בכל מקום שיהיה צורך בכך או שיידרש על-ידי נציג המשרד או שיהיה דרוש על-פי כל דין או על-פי הוראה מצד רשות מוסמכת כלשהי.
- ב. תוך 72 שעות מיום החלטת ועדת המכרזים על זכייתו במכרז ועד למסירת הדירה לרוכשים, או מסירת יחידות העירייה לידי הרשות המקומית, יהא היזם אחראי לשמירה, להשגחה ולכלל הקשור בביצוע העבודות וכן לשמירה על מקום ביצוע העבודות במגרש.
- ג. בכל מקרה של נזק לעבודות הבנייה והפיתוח הצמודפרט לנזק שנגרם מסיכון מוסכם, יהיה היזם אחראי כלפי המשרד לתיקון הנזק תוך זמן שייקבע על-ידי נציג המשרד ולגרום לכך שעם השלמת התיקון האמור, יהא מהלך העבודות במצב תקין ומתאים להוראות חוזה זה על נספחיו.
- הוראות סעיף זה יחולו גם על נזק שייגרם על-ידי היזם תוך כדי עבודות תיקון ובדק שבוצעו על-ידו או על ידי מבצעי העבודות מטעמו ובתקופת הבדק אף לאחר השלמת העבודות בהתאם לחוזה זה על נספחיו.
- ד. לעניין חוזה זה, "סיכון מוסכם" פירושו מלחמה, פעולות איבה המבוצעות על-ידי כוחות סדירים, פלישת אויב, פעולות מדינה אויבת, קרבות (בין אם הוכרזה מלחמה ובין אם לאו), וכוח עליון. למקרה של סיכון מוסכם, תאושר הארכת תקופת הביצוע כפי שיקבע המנהל.

10. שמירה על רשות הציבור

- א. היזם מתחייב שתוך כדי ביצוע העבודות לא תהיה פגיעה על-ידו ו/או על-ידי מבצעי העבודות מטעמו, בנוחות הציבור ולא תהא כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכיו"ב או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו.
- ב. היזם אחראי לכל נזק או קלקול שייגרם על-ידו או על-ידי מבצעי העבודות מטעמו, לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה מכוון וצפוי מראש לביצוע העבודות; הנזק או הקלקול האמורים יתוקנו מיידית על-ידי היזם, באופן היעיל ביותר ולשביעות רצונו של נציג המשרד ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטיפול בכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב כאמור לעיל.
- ג. היזם אחראי לכך שתוך כדי ביצוע העבודות, לרבות עבודה ארעית, לא תהיינה הדרכים המובילות למקום העבודות משובשות באופן שיקשה על התנועה הרגילה בדרכים האמורות וידאג לקבל תחילה רישיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת. בנוסף, ינקוט היזם בכל האמצעים, לרבות בחירתם של הדרכים למעבר כלי הרכב ושל זמני ההובלה, כך שתמעט ככל האפשר הפרעה לתנועה הרגילה בדרכים וימנע ככל האפשר נזק לדרכים.

11. טיפול בעודפי עפר

- א. היזם מתחייב, אם ידרש לכך, לשפוך את עודפי העפר או חלקם, לשטחים שמחוץ לגבולות המתחם על מקום שפיכה מאושר, על-ידי הרשויות הישראליות, וזאת תוך כדי מילוי בשכבות ובהידוק מבוקר, כולל עבודות סימון וכל יתר העבודות הדרושות בעבודות מילוי

בשטח, כל זאת על חשבון היזם, לרבות תשלום אגרות וכל הנדרש.

ב. היזם ישמור תעודות משלוח מהמוביל בעל הרישיון, של חומר חפירה או חציבה שהועבר לאתר אחר, או הוכחה על שימוש בחומר באתר ויצגים למשרד או לגורם המפתח מייד עם קבלת דרישה.

12. טיפול בפסולת

היזם מתחייב לפנות כל חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה שיקבע על-ידי המפקח בהתאם לדין.

13. מפקח מטעם היזם

א. היזם יקיים פיקוח ישיר על ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד להן נדרש במסגרת המכרז. הפיקוח יתבצע באמצעות מהנדס או הנדסאי רשוי בעל ניסיון מתאים. המפקח מטעם היזם יימצא באתר הבנייה לאורך כל התקופה בה היזם מבצע עבודות.

ב. המפקח מטעם היזם אחראי שבאתר הבנייה יימצאו המסמכים המפורטים להלן:

1. סט תכניות מושלם לביצוע העבודות.

2. היתר בניה.

3. מפרט טכני לפי חוק המכר (לפני התחלת מכירת הדירות).

4. לוח זמנים מפורט לביצוע במסגרת תקופת הביצוע שבחווה.

5. יומן עבודה יומן פיקוח עליון.

6. הנחיות ביסוס.

7. פרוגרמת בדיקות וחווה עם המכון הבודק.

8. אישור מודד מוסמך לסימון המגרש ושל המבנים.

ג. ניהול יומן העבודה:

המפקח יימצא יום באתר הבנייה, לאורך כל התקופה בה היזם מבצע עבודות ויעקוב אחרי ביצוע העבודות בהתאם לתוכניות המאושרות.

המפקח ירשום ביומן העבודה את הפרטים הבאים:
- תאור העבודות המבוצעות עם ציון הליקויים שמצא.

- חומרים שנשלחו לבדיקה לפי פרוגרמת בדיקות ותוצאות הבדיקות.

- תאריך הזמנת המתכננים לצורך פיקוח עליון מטעמם, תאריך הביקורים באתר הבנייה וצרוף דו"חות הביקורים ליומני העבודה.

- ציון אישור המתכננים שהליקויים תוקנו.

- ציון תעודות תו תקן של החומרים שהובאו לאתר הבנייה.
- דיווח על שלבי הבנייה בהתאם לסמלים שנקבעו, לצורך מעקב אחרי התקדמות הבנייה.
- דיווחים על ביצוע היסודות ועל יציקות הבטון.

ד. מעקב אחר ביצוע משלב עבודות העפר והיסודות

עם תחילת העבודה ינהל המפקח תיק מיוחד לביצוע היסודות אשר יכלול את הפרטים הבאים:

- תכנית יסודות מאושרת לביצוע.
- תכנית מדידה של האתר הכוללת:
 - מצב הקרקע בתחילת ביצוע היסודות.
 - מצב התכנון הסופי של פני הקרקע באתר.
- דיווח על ביצוע היסודות.
- דו"חות הביקור של יועץ הביסוס.
- אישור המפקח והערותיו לגמר ביצוע היסודות.

ה. בדיקת חומרים, טיב הביצוע ועמידה בלוח זמנים

1. המפקח ידאג שהמכון המוסמך יוזמן לנטילת חומרים לבדיקה בהתאם לפרוגרמת הבדיקות המפורטת בחוזה זה.
 2. אם תוצאות הבדיקות יהיו שליליות, יורה המפקח על עריכת בדיקות חוזרות.
 3. אם תוצאות הבדיקות החוזרות יהיו שליליות, ידווח המפקח למתכנן ויבקש חוות דעתו שתחייב את היזם.
 4. תוצאות הבדיקות יירשמו ביומן העבודה.
 5. המפקח יבדוק ביצוע הנדסי נאות של כל העבודות נשוא החוזה ויתריע על כך ביומן.
 6. המפקח יבדוק התקדמות העבודה ועמידה בלוח הזמנים שבחוזה.
- אם החרیגה בלוח הזמנים היא של חודשיים ויותר, יודיע על כך המפקח לפיקוח המשרד.

ו. השלמת המבנה ומסירתו

המפקח יודא שהיזם השיג את כל האישורים והתעודות הנדרשות להשלמת המבנה, בהתאם לכל דין.

14. היזם יאפשר ויסייע לנציג המשרד או לכל בא כוח מורשה על ידו, להיכנס בכל עת למקום העבודות ולכל מקום אחר שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע החוזה או שממנו מובאים מוצרים, חומרים, מכונות וחפצים כלשהם לביצוע החוזה.

15. היזם יהיה אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו יאפשרו ויסייעו לנציג המשרד או לכא כוח מורשה על-ידו, להיכנס בכל עת למקומות האמורים.

16. הוראות וסמכויות המפקח מטעם המשרד או מי מטעמו

(א) המשרד רשאי למנות מפקח מטעמו לביצוע מעקב אחר עמידת היזם בהוראות ההחזקה, והיזם מתחייב להישמע להוראות המפקח.

(ב) ככל והיזם יוזמן לקבלת המגרש/ים, אך לא יתייצב למסירה במועד הנקוב בהזמנה, תבוצע מסירה חד צדדית על כל ההשלכות הנובעות מכך, לרבות העברת האחריות על שמירת המגרש ליזם.

(ג) בהתאם לאמור להלן: על היזם למסור למפקח פוליסת ביטוח תקפה ממועד שלב 05 ועד למועד שלב 42. היזם מתחייב לעמוד בלוח הזמנים שהוכן ע"י המפקח לביצוע עבודות הפיתוח הכללי של היזם, הגובלות או מתחברות לשטחים או למערכות ציבוריות. עם קבלת היתר בנייה מהרשות המקומית, מתחייב היזם להמציא למפקח, עותק מהיתר הבנייה. המפקח יבדוק בזמן הבנייה ולאחר סיום הבנייה, כי היזם המציא אישור ההתקשרות בינו לבין מפעיל האתר לסילוק פסולת, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות וכי הוא מפנה/פינה פסולת ועודפי עפר משטח המגרש אל האתר לפינוי הפסולת, וכן הציג בפני המפקח את כל הקבלות ו/או האישורים לפינוי הפסולת, על-פי הוראות חוזה זה. על היזם לתקן כל נזק שנגרם/יגרם על ידו לעבודות התשתית והפיתוח בהתאם לקביעת המפקח או קביעת הגורם המפתח ועל פי שיקול דעתם הבלעדי.

(ד) אם היזם לא יתקן הנזקים על-פי האמור לעיל, לרבות אי ביצוע שלב בניה 06 ו/או שלבים נוספים במידה ואי ביצועם עלול להביא להפרעה לעבודות הפיתוח הכללי, רשאי המפקח להביא לחילוט "ערבות הנזקים".

(ה) מצא המפקח מטעם המשרד ליקויים בביצוע העבודות שעל היזם לבצע עפ"י חוזה זה ו/או בביצוע הוראות חוזה זה, יודיע על כך ליזם, והיזם מתחייב לתקן את הליקויים תוך 14 יום.

(ו) מובהר בזה כי סמכות המפקח בהתאם לסעיף זה אינה גורעת או משחררת את היזם מאחריותו ומהתחייבויותיו המלאות כלפי המשרד או מי מטעמו וכלפי צד ג' על-פי הוראות חוזה זה ועל-פי כל דין. אין בהפעלת סמכות המפקח או אי הפעלת סמכות כדי להטיל אחריות כלשהי על המשרד או מי מטעמו.

17. לא מילא היזם את התחייבויותיו לפי סעיפים 9, 10 ו- 12, יהיה המשרד רשאי, אך לא חייב, לאחר מתן התראה של 14 יום מראש שנשלחה בדואר רשום ו/או במייל ו/או בפקסימיליה, לבצע את העבודות האמורות על-ידי יזם אחר או בכל דרך אחרת, על חשבון היזם. מוסכם כי אין בביצוע העבודות כאמור כדי להטיל חבות כלשהי על המשרד בכל הנוגע לטיפול בפסולת, נזק, או אובדן, כמשמעותם בסעיפים הנ"ל.

18. רישום בלשכת רישום המקרקעין

ידוע ליזם כי ככל והקרקע נשוא חוזה זה עברה פרצלציה (חלוקה) והחלוקה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, על היזם יהיה להגיש מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מיד לאחר רישום החלוקה, במקרה בו החלוקה נרשמה לאחר שהיזם חתם על חוזה החכירה) על שישה שטרי שכירות 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 השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

ידוע ליזם, כי הוא לא יקבל כל שירות מרמ"י קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין.

כן ידוע ליזם, כי רמ"י לא תבצע כל פעולת רישום בספרייה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת אזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצעה ע"י היזם בלשכת רישום המקרקעין.

רמ"י לא תקנה ליזם בעלות במקרקעין מושא החוזה וזאת עד לעמידת היזם בהתחייבויותיו על-פי תנאי המכרז ועל-פי תנאי חוזה זה.

19. ביטוח עבודות הבנייה והפיתוח

היזם מתחייב, משך כל זמן ביצוע העבודות החל משלב הבנייה 05 ועד שלב 42 לבטוח על חשבונו לטובתו ולטובת המשרד בחברת ביטוח ביטוחים בגבולות אחריות נאותים כנגד הסיכונים שלהלן.

היזם מתחייב לבצע ולקיים את הביטוחים המפורטים בזה, לטובתו ולטובת מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל ולהציג למשרד את הביטוחים הכוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים, כאשר סכומי הביטוח וגבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין להלן

19.1 בגין שלב א' - החל ממועד קבלת טופס המסירה (שלב 05) ועד למועד התחלת העבודות הקבלניות (בנייה + פיתוח) בפועל.

19.1.1 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בנוסח נספח ביטוח אחיד לפי נוסח המפקח מיום 06/01/2020 בצרוף עותק פוליסה

(א) היזם יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש, בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים;

(ב) גבול האחריות לא יפחת מסך - 4,000,000 ש"ח למקרה ולתקופת הביטוח (שנה);

(ג) בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability;

(ד) הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם;

(ה) בפוליסה יצוין במפורש כי הביטוח הניתן על פי הפוליסה מכסה גם את אחריותו החוקית של היזם בגין נזקי צד שלישי שייגרמו מביצוע עבודות גידור, הריסה, פינוי, חפירה, ניקוי, יישור שטח ועוד, ובלבד שאין המדובר בעבודות בנייה/קבלניות;

(ו) הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, האוצר ורשות מקרקעי ישראל ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי היזם והפועלים מטעמו.

19.1.2 כללי:

בפוליסת הביטוח הנ"ל יכללו התנאים הבאים :

(א) לשם המבטח יתווספו כמבוטחים נוספים : **מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל**, בכפוף להרחב השיפוי כמפורט לעיל.

(ב) בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב משרד הבינוי והשיכון.

(ג) המבטח מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

(ד) היזם אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.

(ה) ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות תחולנה בלעדית על היזם.

(ו) כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

(ז) תנאי הכיסוי של הפוליסות, לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט _____" (יש לציין את השנה), בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

(ח) חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים בפוליסות המבוטחות.

19.1.3 היזם מתחייב בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, וכל עוד אחריותו קיימת, להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. היזם מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי תקופת ביטוח, כל עוד החוזה עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל בתוקף. **בכל מקרה לא יחלו עבודות התכנון ו/או ההקמה טרם הוסדרו הביטוחים כאמור ואישורי ביטוח נמסרו למדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון.**

19.1.4 אישור בחתימתו של המבטח על קיום הביטוחים יומצא על ידי היזם למדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, עד למועד **חתימת החוזה / קבלת הזמנת עבודה**. היזם מתחייב להציג את האישור חתום בחתימת המבטח אודות חידוש הפוליסות למדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח.

19.1.5 מובהר בזאת כי **אישורי הביטוח שיוצגו אינו/ם בא/ים לצמצם את התחייבויות היזם לפי סעיפי הביטוח המפורטים לעיל, ומתכונתו/תם התמציתית של אישור/י הביטוח שיוצג/ו הינה אך ורק כדי לאפשר לחברות הביטוח לעמוד בהנחיות הפיקוח עליהן. הוראות הביטוח המחייבות הן אלו המופיעות לעיל. על**

היזם יהיה ללמוד דרישות אלה ובמידת הצורך להיעזר באנשי ביטוח מטעמו, על מנת להבין את הדרישות וליישמן בביטוחיו ללא הסתייגויות.

19.1.6 מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל שומרים לעצמם את הזכות לקבל מהיזם בכל עת את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן, במקרה של גילוי נסיבות העלולות להביא לתביעה בפוליסות ו/או על מנת שיוכלו לבחון את עמידת היזם בסעיפים אלו ו/או מכל סיבה אחרת, והיזם יעביר את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן כאמור מיד עם קבלת הדרישה. היזם מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאים את הפוליסות להתחייבויותיה על פי הוראות סעיף א' בנספח זה.

19.1.7 היזם מצהיר ומתחייב כי זכות מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל או על מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי פוליסות הביטוח/אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על היזם לפי ההסכם, וזאת בין אם נדרשו התאמות ובין אם לאו, בין אם נבדקו ובין אם לאו.

19.1.8 **למען הסר כל ספק מוסכם בזה כי הביטוחים הנדרשים בנספח זה, גבולות האחריות ותנאי הכיסוי הם בבחינת דרישה מינימלית המוטלת על היזם, ואין בהם משום אישור מדינת ישראל או מי מטעמה להיקף וגודל הסיכון לביטוח ועלולבחון את חשיפתו לסיכונים רכוש וחבות לרבות גוף ורכוש ולקבוע את הביטוחים הנחוצים לרבות היקף הכיסויים, וגבולות האחריות בהתאם לכך.**

19.1.9 אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את היזם מכל חובה החלה עליו על פי דין ועל פי החוזה ואין לפרש את האמור כוויתור של מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי כל דין ועל פי חוזה זה.

19.1.10 מבלי לגרוע מהוראות הביטוח שלעיל, מובהר ומוסכם כי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל שומרים לעצמם את הזכות לעדכן/ לשנות את דרישות הביטוח לכל הליך של פנייה פרטנית באופן נפרד, הכל בהתאם לשירותים הנדרשים נשוא אותו הליך פניה פרטנית ושקול דעתו הבלעדי.

19.1.11 אי עמידה בתנאי נספח הביטוח מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

19.2 בגין שלב ב' - החל ממועד התחלת עבודות הבנייה והפיתוח בפועל ועד למסירתן בנוסח נספח ביטוח אחיד לפי נוסח המפקח מיום 06/01/2020 בצרוף עותק פוליסה

19.2.1 **ביטוח הציוד לביצוע הפרויקט - כולל ציוד מכני הנדסי - ביטוח רכוש, צד שלישי רכוש**

פרק 1 – ביטוח ציוד מכני הנדסי.

פרק 3 – ביטוח ביטוח אחריות לנזקי רכוש כלפי צד שלישי.

כחלופה לפרק 1 בביטוח צמ"ה (ביטוח רכוש המכסה נזקים לכלי עצמו) ניתן לקבל מכתב פטור מאחריות מטעם בעל הצמ"ה ומטעם היזם הזוכה לפיו הם פוטרים את מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל ועובדיהם מנזקים ו/או אבדן אשר ייגרמו לציוד המכני הנדסי אשר יבוצע בו שימוש במסגרת העבודות ומתחייבים שלא לתבוע בגין נזקים אילו את מדינת

ישראל משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל ועובדיהם. פטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בכוונת זדון.

19.2.2 ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות/הקמה

בגין ביצוע כל העבודות המתחייבות לצורך ביצוע כל העבודות הנדרשות לבניית יחידות דיור במסלול / עבודות: _____ (יש להשלים את תיאור העבודות הרלבנטים) כולל עבודות פיתוח על כל מערכותיהם, אביזריהם וציודם מתחייב היזם לרכוש פוליסת ביטוח כל הסיכונים לעבודות קבלניות / הקמה מכסה את כל העבודות (לרבות עבודות זמניות) כולל כל החומרים, המערכות והציוד בהתאם למכרז וחווה עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון ואשר יכלול – ביטוח רכוש, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי וביטוח חבות מעבידים.

הפוליסה תכלול:

1. הרחבה לתקופת תחזוקה מורחבת בת 24 חודש לאחר סיום העבודות;
2. תנאי הכיסוי הסטנדרטים לא יפחתו מהמקובל על פי "פוליסת נוסח ביט" בשינויים המתחייבים על פי המצוין.
3. לשם המבוטח יתווספו ... /או קבלנים /או קבלני משנה /או מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל;
4. תחום טריטוריאלי - כל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.
5. השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה של נזק.

19.2.3 ביטוח אחריות מקצועית - מהנדסים/אדריכלים/מתכננים/מודדים / יועצים קונסטרוקטורים וממוני בטיחות

א. הפוליסה תכסה נזק מהפרת חובה מקצועית של מהנדסים/אדריכלים/מתכננים/מודדים / יועצים/קונסטרוקטורים וממוני בטיחות ובגין כל הפועלים מטעמם ואשר אירע כתוצאה ממעשה רשלנות לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב במהלך עבודתם בקשר לפרויקט כולל אך לא מוגבל, בקשר לעבודות תכנון, ייעוץ, ניהול, פיקוח, בקרה, שירותי הנדסה, אדריכלות וביצוע הפרויקט על פי המכרז וההסכם לבניית יחידות דיור כולל עבודות פיתוח.

ב. גבול האחריות למקרה ולתקופת ביטוח (שנה) לא יפחת מסך של 4,000,000 ₪;

לגבי מודדים – גבול האחריות למקרה ולתקופת ביטוח לא יפחת מסך של 1,000,000 ₪.

לגבי ממוני בטיחות – גבול האחריות למקרה ולתקופת ביטוח לא יפחת מסך של 2,000,000 ₪.

- ג. הכיסוי על פי הפוליסה יורחב לכלול את ההרחבות הבאות:
 - מרמה ואי יושר של עובדים;
 - אובדן מסמכים, לרבות אובדן השימוש /או העיכוב עקב מקרה ביטוח;
 - אחריות צולבת, אולם הכיסוי לא יחול ביחס לתביעות מהנדסים/אדריכלים/מתכננים/מודדים/יועצים/קונסטרוקטורים וממוני

בטיחות כלפי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, רשות
מקרקעי ישראל והיזם;
- הארכת תקופת הגילוי לפחות 6 חודשים.

ד. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד
האוצר, רשות מקרקעי ישראל והיזם ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או
מחדלי מהנדסים/אדריכלים/מתכננים/מודדים/ יועצים/ קונסטרוקטורים
וממוני בטיחות וכל הפועלים מטעמם. לצורך כך, לשם המבוטח יתווספו
כמבוטחים נוספים: **מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר,
רשות מקרקעי ישראל ו/או היזם.**

19.2.4 כללי

בכל פוליסת הביטוח הנדרשות יכללו התנאים הבאים:

א. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל
תוקף אלא אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום
לחשב משרד הבינוי והשיכון.

ב. המבטח מוותר על כל זכות שיבוב/תחלוף, תביעה, חזרה או השתתפות כלפי
מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל
ועובדיהם, ובלבד שהויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת
זדון.

ג. היזם יהיה אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל
הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.

ד. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על
היזם.

ה. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מצמצם בדרך כל שהיא את אחריות
המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל והביטוח הינו
בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

ו. בכל אחת מהפוליסות ייכלל תנאי מפורש לפיו מעשה או מחדל בתום לב של
יחיד מיחידי המבוטח, העלול לגרוע מזכויות על פי הפוליסה, לא יגרע מזכויות
מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל.

ז. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל, למעט ביטוח אחריות מקצועית, לא יפחתו
מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביט" (יש לציין שנה) "
בכפוף להרחבת הכיסויים המתחייבים על פי הנדרש לעיל.

19.2.5 חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים בפוליסות המבוטחות.

19.2.6 אישור בחתימתו של המבטח על קיום הביטוחים יומצא על ידי היזם למדינת
ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, עד למועד
חתימת החוזה / קבלת הזמנת עבודה. היזם מתחייב להציג את האישור חתום
בחתימת המבטח אודות חידוש הפוליסות למדינת ישראל – משרד הבינוי

והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח;

19.2.7 מובהר בזאת כי אישור/י הביטוח שיוצגו אינו/ם בא/ים לצמצם את התחייבויות היזם לפי סעיפי הביטוח המפורטים לעיל, ומתכונתו/תם התמציתית של אישור/י הביטוח שיוצגו/ו הינה אך ורק כדי לאפשר לחברות הביטוח לעמוד בהנחיות הפיקוח עליהן. הוראות הביטוח המחייבות הן אלו המופיעות לעיל. על היזם/יהיה ללמוד דרישות אלה ובמידת הצורך להיעזר באנשי ביטוח מטעמו, על מנת להבין את הדרישות וליישמן בביטוחיו ללא הסתייגויות.

19.2.8 מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל שומרים לעצמם את הזכות לקבל מהיזם בכל עת את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן, במקרה של גילוי נסיבות העלולות להביא לתביעה בפוליסות ו/או על מנת שיוכלו לבחון את עמידת היזם בסעיפים אלו ו/או מכל סיבה אחרת, והיזם יעביר את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן כאמור מיד עם קבלת הדרישה. היזם מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאים את הפוליסות להתחייבויותיה על פי הוראות סעיף א' בנספח זה.

19.2.9 היזם מצהיר ומתחייב כי זכות מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל או על מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי פוליסות הביטוח/אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על היזם לפי ההסכם, וזאת בין אם נדרשו התאמות ובין אם לאו, בין אם נבדקו ובין אם לאו.

19.2.10 למען הסר כל ספק מוסכם בזה כי הביטוחים הנדרשים בנספח זה, גבולות האחריות ותנאי הכיסוי הם בבחינת דרישה מינימלית המוטלת על היזם, ואין בהם משום אישור מדינת ישראל או מי מטעמה להיקף וגודל הסיכון לביטוח ועלולבחון את חשיפתו לסיכונים רכוש וחבות לרבות גוף ורכוש ולקבוע את הביטוחים הנחוצים לרבות היקף הכיסויים, וגבולות האחריות בהתאם לכך.

19.2.11 אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את היזם מכל חובה החלה עליו על פי דין ועל פי החוזה ואין לפרש את האמור כוויתור של מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי כל דין ועל פי חוזה זה.

19.2.12 מבלי לגרוע מהוראות הביטוח שלעיל, מובהר ומוסכם כי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל שומרים לעצמם את הזכות לעדכן/ לשנות את דרישות הביטוח לכל הליך של פנייה פרטנית באופן נפרד, הכל בהתאם לשירותים הנדרשים נשוא אותו הליך פניה פרטנית ושיקול דעתו הבלעדי.

19.2.13 אי עמידה בתנאי נספח הביטוח מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

19.3 היזם מתחייב לערוך את הביטוחים הנ"ל ולהמציא למשרד את נספח הביטוח בשלב הבנייה 05. היזם לא ישנה תנאי כלשהו מתנאי ביטוח כלשהו, ללא הסכמת המשרד מראש ובכתב.

20. עתיקות

היה והמגרשים נשוא חוזה זה הוכרזו ו/או יוכרזו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, ישא

היזם בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במתחם. היקף העבודות יקבע על-ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור:

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

(ב) היזם מתחייב לפעול עפ"י חוק העתיקות ולבצע בין היתר, חפירות הצלה במקום לשחרר השטח לבנייה על חשבונו, במימונו, ועל אחריותו בלבד.

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

(ד) מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזתתו ממקומו, יודיע היזם לנציג הממשלה, כפי שיקבע המשרד, על התגלית וכן מתחייב היזם לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.

(ה) היזם מתחייב בזאת להיות אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו ימלאו אחר הוראות סעיף זה.

(ו) נתגלו עתיקות שגילויין עשוי לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויות היזם, יאריך המנהל את תקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי. במידה ושחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח ליזם, ישקול המשרד את משך תקופת הביצוע.

(ז) כל עבודה שתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של היזם.

(ח) בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע ליזם כי השטח מושא החוזה הוכרז כאתר עתיקות (י.פ. 3783, מיום 22.07.90, י.פ. 4224, מיום 23.06.94, י.פ. 4713, מיום 17/12/98. היזם מצהיר כי ישא בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין מושא החוזה.

(ט) היזם מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, כלפי רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמם, בגין התנאים המפורטים לעיל.

21. מבוטל.

22. המחאת זכויות לפי החוזה

ביקש היזם להסב, או להמחות את זכויותיו וחביותיו, לפי חוזה זה, יבחן המשרד את הבקשה והוא רשאי לקבלה, לקבלה בתנאים, או לדחותה, הכל על-פי שיקול דעתו הבלעדי ובין היתר בכפוף להתחייבות של היזם שעל שמו יוסב החוזה, לחתום על נוסח חוזה זה על כל נספחיו בשינויים המחויבים בגין ההסבה.

ידוע ליזם כי מבלי לפגוע באמור, העברת זכויות במתחם נשוא החוזה תתאפשר כמקשה אחת בלבד. למען הסר ספק, יובהר כי לא תתאפשר העברת זכויות ליזם אחר של חלק מהמתחם ו/או חלק מהמגרשים ו/או חלק מיחידות הדיור נשוא החוזה וזאת עד לקבלת תעודת גמר.

מובהר כי אין בסעיף זה כדי למנוע מכירת דירות לרוכשים, כמפורט בתנאי המכרז.

23. ביטול חוזה

מבלי לפגוע בזכויות המשרד לפי הוראות חוזה זה, ועל-פי כל דין, יהיה המשרד רשאי להודיע ליזם על ביטול חוזה זה, או כל חלק ממנו, גם בכל אחד מהמקרים הבאים:

(א) היזם לא עמד בהתחייבותו לשלם את מלוא התשלום עבור הקרקע, ככל שנדרש בהתאם לתנאי המכרז.

(ב) עברו 3 חודשים ממועד מסירת והיזם טרם החל בביצוע שלב הבנייה 06, מכל סיבה שהיא.

(ג) היזם המחה או הסב לאחר את החוזה, כולו או מקצתו או נספח מנספחיו, בניגוד להוראות חוזה זה וללא קבלת אישור המנהל מראש ובכתב.

(ד) היזם העביר לאחר מניות המקנות שליטה ביזם או שנעשה אצל היזם שינוי מבנה או מיזוג עם יזם אחר, ללא הסכמת המנהל מראש ובכתב.

(ה) הוצא ליזם צו הקפאת הליכים.

(ו) הוצא צו כינוס נכסים או מונה ליזם כונס נכסים או מנהל מיוחד או נתמנה ליזם מפרק או מפרק זמני או ניתן צו פירוק נגד היזם בפירוק מרצון או על-ידי בית המשפט.

(ז) בוטל החוזה כאמור, יפעל המשרד לעניין השבת הוצאות הפיתוח הכללי והוצאות פיתוח נוספות כמפורט בפרק ב' סעיף 1.3.

24. מבוטל.

25. אישור עוסק מורשה

היזם מצהיר בזאת כי הינו בעל תעודת "עוסק מורשה" לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976, וכי כל מבצעי העבודות מטעמו יהיו בעלי תעודות "עוסק מורשה", ואם הם עוסקים זעירים – בידם אישור רישום וסיווג לפי סעיף 53 (2) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976. לא יבוצע תשלום כלשהו ליזם, אלא אם הוגשה על-ידו חשבונית מס כמשמעותה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976.

26. הפסקת עבודות לפי הוראות המשרד

(א) היזם יפסיק את ביצוע העבודות, או ידאג כי מבצעי העבודות מטעמו יפסיקו אותן, כולן או מקצתן, לזמן מסוים או לצמיתות, לפי הוראה בכתב מאת המנהל ובהתאם לתנאים ולתקופה שצויינו בהוראה. המשרד רשאי לתת הוראה כאמור להפסקת העבודה על פי שיקול דעתו הבלעדי.

(ב) הוצאות שנגרמו ליזם או לצד ג' כתוצאה מהפסקה של ביצוע העבודות לפי הוראות המנהל כאמור בסעיף קטן (א), לרבות תשלום פיצויים לצד ג' על-פי פסק-דין סופי

וחלוט, יחולו על המשרד, ובלבד שהיזם לא יהיה רשאי לדרוש תשלום הוצאות כנ"ל, אלא אם תוך 30 יום מהמועד שההוצאות נגרמו דרש את תשלומן.

שיעור ההוצאות ייקבע על-ידי נציג המשרד באישור המנהל לאחר שניתנה ליזם הזדמנות להשמיע טענותיו.

(ג) תשלום ההוצאות כאמור הוא לסילוק של כל תביעות היזם, כולל תביעות לפיצוי כתוצאה מהפסקת העבודה, ותביעות בגין הוצאות מיוחדות שנגרמו לו וכל תביעה אחרת בקשר להפסקת העבודות או כתוצאה מהפסקתן וכל הנובע מכך.

27. תקופת בדק ותיקון ליקויים

מבלי לגרוע מכל דין מתחייב היזם כדלקמן:

(א) להיות אחראי לעמידות, ליציבות ולשלמות המבנה ו/או הדירות ו/או לאלמנטים הבודדים במבנה אף לאחר תום תקופת הבדק.

(ב) לתקן כל ליקוי ו/או פגם שיתהוו ויתגלו במבנה ו/או בדירות ו/או ברכוש משותף הקשורים ליציבות המבנה ולעמידתו הן מבחינת הביסוס והן מבחינות אחרות.

(ג) לבצע את התיקון כאמור, מיד לאחר שקיבל על כך הודעה, וזאת אף לאחר תום תקופת הבדק. לא ניתן הפגם או הליקוי כאמור לתיקון, יפצה היזם את הרוכש או את המשרד על מלוא נזקיו.

28. ערבות ביצוע

28.1 עם החתימה על חוזה זה וכחלק בלתי נפרד ממנו, מתחייב היזם להמציא למשרד ערבות אוטונומית צמודה למילוי כל התחייבויות היזם, על-פי הוראות חוזה זה על סך של: 1,246,720 ₪ (ובמילים: מיליון, מאתיים ארבעים ושש אלף, שבע מאות ועשרים ₪) (להלן: "הערבות").

תוקף הערבות הינו עד לתום מילוי כל התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה.

הערבות תהיה צמודה למדד תשומות הבנייה של חודש 12/2022.

בהתאם לסעיף זה היזם מתחייב להמציא למשרד ערבות דיגיטלית בלבד. הערבות תהיה ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות אשר פורסם על ידי החשב הכללי ואשר הונפקה על ידי בנק או חברת ביטוח, אשר הוסמכו על ידי החשב הכללי להנפקת ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן ועל פי מספר שיינתן ליזם ע"י המשרד מיד לאחר הזכייה. ערבות זו תנוהל בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות ולהוראות תכ"ם 14.4.1 ערבויות דיגיטליות.

הערבות תונפק על ידי בנק או חברת ביטוח בהתאם להוראות המפורטות בהוראות תכ"ם 7.3.3 "ערבויות".

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

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

28.2 הערבות תוקטן מפעם לפעם בהתאם להתקדמות בביצוע התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה ובשלבם כמפורט להלן :

(א) 60% - לאחר קבלת היתר בנייה כדין וסיום ביצוע שלב הבנייה 06.

(ב) 10% - לאחר סיום ביצוע שלב הבנייה 18.

(ג) 20% - לאחר סיום ביצוע שלב הבנייה 42, ובלבד שיתרת הערבות אשר תותר בידי המשרד, לא תפחת מ- 1,000 ₪ ליח"ד.

(ד) יתרת הערבות ;

- לאחר סיום ביצוע רישום בית משותף ורישום זכויות משתכנים בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לכללי המשרד.

- פניה לכל רוכשי הדירות לצורך רישום זכויותיהם ורישום זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין.

(ה) - אם טרם נרשמה פרצלציה, על-ידי המשרד מכל סיבה שהיא, תשוחרר יתרת הערבות בתום שנתיים ממועד מסירת החזקה של כל הדירות ובתנאי שנתחם חוזה חכירה בין כל רוכשי הדירות לבין רמ"י.

28.3 לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק א' לעיל, לשחרור 60% מהערבות, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז במשרד להקטנת הערבות ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים :

(1) יומן עבודה פיקוח עליון על סיום שלב הבנייה 06.

(2) נספח ביטוח.

28.4 לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק ב' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז במשרד להקטנת הערבות ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים :

(1) יומן עבודה יומן פיקוח עליון על סיום שלב הבנייה 18.

(2) נספח הביטוח בתוקף.

28.5 לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק ג' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז במשרד להקטנת הערבות ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים :

(1) יומן עבודה פיקוח עליון בו אושר שלב הבנייה 42.

(2) תעודת גמר.

(3) פרוטוקול מסירה סופי של השלמת עבודות הפיתוח הכללי לרשות המקומית, במידה ונדרש.

(4) נספח ביטוח בתוקף.

28.6 לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק ד' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז במשרד להקטנת הערבות ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים :

- 1) צווי בית משותף לכל הבתים במגרשי המגורים.
- 2) נסח שיש בו ריכוז הרישומים מלשכת רישום המקרקעין, בהיקף של לפחות 50% מהדירות.
- 3) תצהיר ערוך כדין החתום ע"י מנהל היזם, בדבר פניית היזם לכל רוכשי הדירות לעניין רישום זכויותיהם בדירות בלשכת רישום המקרקעין.
- 28.7 לצורך שחרור יתרת הערבות עפ"י ס"ק ה' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז במשרד ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים:
- 1) תצהיר ערוך כדין החתום ע"י מנהל היזם, מורשה חתימה, כי נמסרה החזקה בכל הדירות לרוכשים במועדים הקבועים בס"ק ה' לעיל, וכי נחתמו כל חוזה החכירה בין כל רוכשי הדירות לבין רמ"י.
- 2) כתב התחייבות בלתי חוזרת, חתום ע"י היזם ומאושר ע"י עורך-דין לרישום בית משותף ולרישום זכויות המשתכנים בלשכת רישום המקרקעין (טאבו), מיד עם סיום ביצוע הפרצלציה.
- 28.8 כמו-כן, מוסכם כי, אם היזם לא יעמוד בל"ז לביצוע שלב הבנייה 06 במועד, לרבות המצאת נספח ביטוח כנדרש עפ"י הוראות החוזה, וכן אם היזם לא ימציא נספח ביטוח תקף עד לגמר שלב הבנייה 42, יהיה רשאי המשרד לחלט 10% מערבות הביצוע.
- 28.9 הפר היזם אחת או יותר מהוראות הסכם זה, יהיה רשאי המשרד, בין היתר, לחלט את הערבות על פי חוזה זה, לרבות הוראות פרק ב' לחוזה זה - "הוראות כלליות". יובהר כי ככל שיוחלט על חילוט ערבות, ידרש היזם להשלים את סכום הערבות בהתאם לסכום שחולט וזאת עד ולא יאוחר מ- 30 ימים ממועד מימוש הערבות. אי השלמת הערבות כאמור, יהווה הפרה של כללי המכרז והוראות חוזה זה.

34. מבוטל.

35. מבוטל.

36. מבוטל.

37. מבוטל.

38. אגרות:

38.1. למען הסר ספק, מתחייב היזם לשלם לרשות המקומית, אגרות בנייה בלבד וזאת ע"פ הסכם הגג עליו חתמה עיריית רחובות עם מדינת ישראל.

38.2. בכפוף לתשלום התמורה עבור הקרקע לרמ"י וסה"כ תשלום למשרד, ישלם הזוכה במכרז אגרות בנייה לרשות המקומית בהתאם לדין וחוקי העזר התקפים ובכפוף למכתב הרשות המקומית.

הזוכה יהיה פטור מתשלום היטלים לרשות המקומית בהתאם להסכם הגג עליו חתמה הרשות המקומית עם המשרד.

הרשות המקומית תקיז קיזוז מלא בהתאם למכתב קיזוז שצורף לחוברת המכרז. שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנכונים למועד פרסום המכרז, ויחול גם על אגרות והיטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז ועד ליום

מסירת השכונה לרשות המקומית (כאשר המשרד מבצע את העבודות) או עד ליום בו אישר המשרד בכתב כי העבודות הסתיימו (כאשר הרשות מבצעת את העבודות). הרשות המקומית תגבה כל אגרה או היטל אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת בניה.

38.3. היזם מתחייב לשפות את המשרד בכל מקרה שהמשרד יידרש לשלם וישלם לרשויות תשלום כלשהו, ובין היתר אגרות, מיסים ו/או השתתפות בתשלום, אשר אינם חלים על המשרד על פי הוראות חוזה זה.

38.4. היזם כאמור יהיה מחוייב לשפות את המשרד בסכום כאמור, בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (בין המדד הידוע במועד התשלום על ידי המשרד לבין המדד הידוע במועד ההחזר), כל זאת תוך 10 ימים מקבלת דרישתו הראשונה של המשרד.

38.5. היזם מצהיר כי ידוע לו, כי התמורה ששולמה למשרד הינה בגין כל עבודות הפיתוח הכללי שבוצעו ויבוצעו ע"י המשרד ו/או הרשות המקומית בלבד.

38.6. כל דרישה וכל תשלום שישולמו לרשות המקומית, או לכל רשות סטטוטורית אחרת, ובין היתר בגין אגרות, היטלים ומיסים לא תגרע מהתמורה ששולמה למשרד, לפי הוראות חוזה זה.

פרק ב'

הוראות כלליות

1. פיקוח על ביצוע הוראות המכרז והחוזה

- 1.1. מוסכם בזה ומותנה במפורש בין הצדדים, כי במקרה של ביטול החוזה, המשרד יחזיר ליוזם את התשלומים בפועל בצירוף הפרשי הצמדה על פי מדד התשומות בבנייה למגורים.
- 1.2. למרות האמור בסעיף 1.1 לעיל, במקרה של ביטול החוזה מחמת אי עמידת היוזם בהתחייבויותיו לשלם את מלוא התשלום עבור הקרקע בתום 90 יום מיום הזכייה, יוחזר הכסף ששולם ע"י היוזם לאחר שיווק המתחם ליוזם אחר וקבלת התשלום בפועל מאת היוזם החדש, או בתום 24 חודשים מיום קבלת הודעת ביטול הזכייה מרמ"י, המוקדם מביניהם.
- 1.3. במקרה של ביטול החוזה מחמת הפרתו על ידי היוזם, יוחזרו הכספים ששולמו על ידו בגין הוצאות הפיתוח הכללי, ובגין הוצאות פיתוח נוספות, רק לאחר שיווק המתחם בו זכה היוזם, ליוזם אחר, לאחר קבלת התשלום בפועל על-ידי המשרד מאת היוזם החדש או לאחר 24 חודשים ממועד ביטול הזכייה, לפי המוקדם מביניהם. זאת בניכוי הוצאות ונזקים שנגרמו ו/או ייגרמו למשרד, לרבות נזק עקב קבלת תמורה קטנה יותר למשרד מאת היוזם החדש מאשר התמורה לה זכאי המשרד על-פי חוזה זה.

2. הצהרות היוזם

- א. היוזם מצהיר בזה כי ידוע לו והוא מסכים, שמבקרה של הפרת חוזה זה או חלק ממנו על-ידו, רשאי המנהל להורות על חילוט הערבויות וביטול החוזה.
- ב. היוזם מצהיר בזה כי ידוע לו והוא מסכים כי ביטול חוזה זה יגרור ביטול מיידי של חוזה החכירה שחתם היוזם עם רמ"י, בגין המגרשים במתחם בו זכה. ובדומה מצהיר היוזם כי ידוע לו והוא מסכים כי ביטול חוזה החכירה עם רמ"י יגרור ביטול מיידי של חוזה זה.
3. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, ובנוסף לו, היה והפר היוזם אחת או יותר מהתחייבויותיו הקבועות בחוזה זה, יהיה חייב לשלם למשרד פיצויים בעד הנזקים וההפסדים שיגרמו לו כתוצאה מההפרה כאמור. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהא המשרד רשאי לחלט הערבויות וזכאי לקבל נגד היוזם כל סעד משפטי אחר על-פי דין.
4. מקום השיפוט לעניין חוזה זה, יהיה במקום הימצאות המקרקעין ובירושלים בלבד.
5. המשרד רשאי לקזז כנגד כל סכום המגיע ממנו על-פי חוזה זה, כל חוב המגיע לו על-פי חוזה זה, או על-פי כל חוזה אחר שבינו לבין היוזם וכן כל חוב קצוב אחר המגיע מן הממשלה ליוזם. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותו של המשרד לגבות את החוב האמור בכל דרך אחרת.

6. לא יהא תוקף לשינוי בחוזה זה ובתנאיו, או לכל ויתור, אורכה או הנחה, אלא אם נעשה על-ידי שינוי מפורש לחוזה בכתב, בחתימת מורשי החתימה של המשרד ושל היזם.
7. מודגש כי בכל הקשור ללוח הזמנים לבנייה, לבניית ומכירת הדירות, ובכל הקשור לטיב ואיכות הבנייה והפיתוח ולאישור הליכי תיאום תכנון תשתיות ופיתוח, גוברות הוראות חוזה הבנייה על הוראות חוזה החכירה, ככל שיש סתירה ביניהם.
8. חוק הפרשנות יחול על חוזה זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

היזם

המשרד

אישור חתימה

מס' חוזה: 73014

1. אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח, ת.ז. _____.

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם

_____ מספר היזם _____

א. מר/גב' _____ ת.ז. _____.

ב. מר/גב' _____ ת.ז. _____.

ג. מר/גב' _____ ת.ז. _____.

חתימתם בצרוף חותמת היזם מחייב את היזם.

2. אני מאשר כי הנ"ל חתמו בפני על חוזה זה.

_____ תאריך _____ שם _____ חתימה _____

נספח י"ד 1

כתב התחייבות להמצאת

נספח ביטוח

