

## רשות מקרקעי ישראל מרחב עסקי דרום

### מכרז מקוון בניה עצמית בשכונת אפיקי נחל באופקים 231 מגרשים (לבניית 326 יח"ד) הרשמה והגרלה מכרז מס' 11/2022/בש

=====

#### מבוא

מובא בזאת לידיעת המציעים כי מכרז זה הינו במתכונת של הגשת הצעה באמצעות מערכת מכרזים מקוונת. מובהר כי לא תהיה תיבת מכרזים במרחב הרלוונטי ולא ניתן יהיה להגיש מסמכים באופן פיזי.

יש לקרוא בעיון את תנאי המכרז ואופן ההשתתפות.

#### רישום להשתתפות במכרז ואופן הגשת הצעות:

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

2) על המציעים להקדים ולהגיש את ההצעה ואת המסמכים ו/ או הנספחים הרלוונטיים לפי העניין למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת.

יובהר, לא תתקבל טענה כלשהי כי בשל תקלה טכנית או עיכוב כלשהו מכל סיבה שהיא, נמנע מהמציע להגיש את הצעתו במועד.

הצעות אשר לא יוגשו ולא 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, ובשים לב כי עד למועד האחרון להגשת הצעות יש להשלים את הליך הגשת ההצעה המקוונת לרבות סריקה וצרוף טופס אישור ההצעה החתום כנדרש והמסמכים ו/או הנספחים הרלוונטיים לפי העניין.

3) לצורך הגשת ההצעה יש לסרוק את כל המסמכים ו/ או הנספחים הנדרשים להגשת ההצעה, ולטעון אותם לתוך מערכת המכרזים המקוונת.

מובהר, כי גודל כל קובץ שמבקשים להטעין למערכת לא יעלה על נפח של 3 MB. כן ניתן לצרף קבצים בפורמט "pdf" בלבד.

(4) מסמכים אשר בהתאם לתנאי המכרז נדרש להגישם במקור, יש לצרף העתקים במערכת המכרזים המקוונת ואת המקור יש להגיש במשרדי המרחב בשלב בחירת המגרשים.

(5) במהלך תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, על המציע להדפיס את אישור הגשת ההצעה, לחתום עליו, לסרוק ולטעון את הקובץ החתום למערכת המכרזים המקוונת.

(6) מובהר בזאת, כי במכרז תשתתפנה רק הצעות אשר במועד האחרון להגשת ההצעות תימצאנה במלואן במערכת 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 למציעים להיכנס למערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד כדי שלא לאחר בהגשת ההצעות עקב עיכובים ותקלות שונות, לרבות בתחום המחשב.

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

(8) בהגשת ההצעה, בעת הזנת הנתונים למערכת המכרזים המקוונת על המציע לסמן בפרטי המציע את קבוצת הרישום אליה הוא משתייך ושבוצו להשתתף בהגרלה שתערך לקבוצת רישום זו. לדוגמא מציע אשר משתייך לשתי קבוצות רישום: נכה ותושב מקום, ובוחר להשתתף בהגרלה שתערך לקבוצת הנכים, עליו לסמן במערכת בפרטי המציע סימון אחד "נכה" מבלי לסמן תושב מקום ולצרף את האישורים המתאימים. לחילופין ככל שבחר להשתתף בהגרלה שתערך לקבוצת תושבי המקום עליו לבצע סימון "תושב מקום" מבלי לסמן כי הינו נכה.

(9) מציע אשר יגיש הצעה ויבקש להגיש הצעה מתקנת, יידרש לעשות זאת באמצעות הגשת הצעה חדשה, קרי: לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית ולבצע 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.

(10) מציע אשר הגיש הצעה ומבקש לתקנה, כאמור בסעיף 9 לעיל, עליו לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית.

**מודגש כי כל הצעה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת באמצעות אותה הזדהות בממשל זמין תעדיכן את קודמתה, כלומר:**

**א. מציע אשר הגיש הצעה, ומגיש הצעה פעם נוספת באמצעות אותם פרטי הזדהות בממשל זמין, ההצעה האחרונה שהוגשה במערכת המכרזים המקוונת מבטלת את קודמתה. ההצעה האחרונה שהוגשה תהא הצעתו הסופית והיא ההצעה אשר תידון בפני ועדת המכרזים.**

**ב. מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה, אינו יכול להגיש הצעה במערכת המקוונת עבור אדם אחר באמצעות אותה הזדהות שכן ההצעה האחרונה תעדיכן את קודמתה.**

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

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

(13) לא תתקבל טענה כי בשל תקלה טכנית כלשהי או מכל סיבה שהיא נמנע מהמציע להגיש את הצעתו במערכת המכרזים המקוונת במועד.

## תוכן עניינים לחוברת :

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

## נספחים :

נספחים 1-6	-	אישורי נכות.
נספח 7	-	תצהיר לנכים.
נספח 8	-	תצהיר אפוסטרופוס לנכה קטין.
נספח א'	-	טופס ההצעה - יוגש בצורה מקוונת ( פלט שיופק מהמערכת - אינו מצורף כנספח לחוברת המכרז.
נספח ב'	-	נוסח חוזה חכירה.
נספח ג'	-	נוסח אישור חסר דירה.
נספח ד'	-	רשימת המגרשים, מחירי הקרקע והוצאות הפיתוח.
נספח ה'	-	תקנון התכנית.
נספח ו'	-	חוק מקרקעי ישראל תש"ך 1960.
נספח ז'	-	תשריטי המגרשים.
נספח ח'	-	נוסח דוגמא לאישור חייל מילואים פעיל

- נספח ח1 - תצהיר בדבר הנחה בקרקע לחיילי מילואים .
- נספח ט - נוסח תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.
- נספח י' - נוסח אישור תושבות ממשרד הפנים.
- נספח י'1 - אישור תושבות מהרשות המקומית.
- נספח יא - הצהרה לעניין "ידועים בציבור".
- נספח יב' - מכתב קיזוז אגרות והיטלים מאת הרשות המקומית.
- נספח יב'1 - מכתב תאגיד המים.
- נספח יד' - חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (משתכן/זם).



## מכרז מקוון

### בניה עצמית בשכונת אפיקי נחל באופקים 231 מגרשים (לבניית 326 יח"ד) הרשמה והגרלה מכרז מס' 11/2022/בש

=====

#### פרק הגדרות:

#### חסר דיור:

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

יובהר, כי לא תתקבל תעודת זכויות של חסר דיור שהונפקה לצרכי מכרזים שאינם הרשמה והגרלה, ובכלל זה מחיר למשתכן, מחיר מטר, דיור במחיר מופחת.

תעודת זכויות לחסרי דיור / אישור חסר דירה ת/ניתן על ידי הבנק למשכנתאות או אחת החברות המוסמכות בנוסח המצ"ב כנספח ג'.

לתשומת לב המציעים חסרי דיור כי בנוסף לתעודת הזכויות / אישור חסר דירה מקורי או נאמן למקור המאומת על ידי המוסד המנפיק שיינתן להם בדבר היותם חסרי דיור, עליהם לצרף להצעתם את תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המופיע כנספח ט' לחוברת המכרז כשהוא חתום על ידיהם ומאומת ע"י עורך דין.

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

#### בן ישוב:

מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 03.01.2019), הינו בתחום הישוב אופקים ובלבד שהמציא את אישור הרשות ההמקומית או תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים.

#### או

מי שהוא או בן זוגו, מקום מגוריו הקבוע ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 03/01/2012), הינו בתחום הישוב אופקים ובלבד שהמציא את אישור הרשות ההמקומית או תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים.

יובהר, כי אם רק אחד מבני הזוג עונה על הגדרת בן מקום, הרי שבן הזוג שאינו בן מקום לא יוכל להגיש הצעה בלי בן/בת הזוג שעונה על הגדרת בן מקום.

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

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

עמוד 5 מתוך 69

## בני זוג / משפחה:

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

א. חייל, אשר נמנה על מערך המילואים של צה"ל והמציא אישור משרת מילואים פעיל שש שנתי מצה"ל. : חייל מילואים פעיל :

ב. חייל אשר נמנה על מערך המילואים של צה"ל 6 שנים לפחות ואשר צבר 80 ימי מילואים החל משנת 2000 במשך תקופה רצופה של עד 6 שנים קלנדריות, אך אין הכרח שבכל שנה בתוך התקופה, החייל ביצע שירות מילואים, (להלן בפרק משנה זה - חלופה ב). לצורך אישור זכאות זה, יש להמציא אישור מצה"ל על שירות מילואים במשך תקופה רצופה של 80 ימי מילואים עד 6 שנים קלנדריות.

לבירור פרטים בדבר הזכאות ניתן לפנות למוקד המילואים הצהלי בטלפון : 1111  
מצ"ב דוגמאות לאישור מילואים בנוסח המצורף כנספח ח' לחברת המכרז

## 1. מבוא:

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") מציעה בזאת **231** מגרשים לבניה עצמית ( 326 יח"ד) למגורים בשכונת אפיקי נחל באופקים כמפורט להלן.

על המגרשים חלה תוכנית תמל/1034 התקפה במועד פרסום המכרז (להלן: "התכנית") שהוראותיה הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה. באם תהיה סתירה בין נתוני המכרז לבין נתוני התכנית, תקבענה הוראות התכנית והזוכה לא יוכל להלין על רמ"י בגין האמור.

## 2. מוצעים:

231 מגרשים לבניה עצמית, סה"כ 326 יח"ד ביעוד מגורים א', בניה חד משפחתית ו / או חד משפחתית עם קיר משותף ו/ או דו משפחתית ובהתאם להוראות התכנית לעיל ומסמכיה.  
כמות יחידות הדיור לכל מגרש מצוינת בנספח ד' לחוברת המכרז- "רשימת המגרשים, מחירי הקרקע והוצאות הפיתוח".

**ההרשמה והגרלה למגרשים דו משפחתיים / לבנית 2 יחידות תותר לפחות לשני מציעים אשר יירשמו במשותף ויופיעו במשותף כיחידת רישום אחת בלבד ( להלן: "הקבוצה/ הזוכה") ובחלקים שווים, קרי לא יכול מציע אחד להגיש הצעה למגרשים דו משפחתיים.**

**לעניין זה ייחשבו בני זוג כישות אחת ( מציע אחד / בודד).**  
מציע יכול להגיש הצעה אחת בלבד.

למען הסר ספק בני זוג אינם רשאים לגשת בנפרד למכרז זה, בני זוג אשר יגישו יותר מהצעה אחת להשתתפות בהגרלה בין אם כיחידים ובין אם במשותף יראה רמ"י את כל הצעותיהם להשתתפות כפסולות.

מציע אשר יגיש יותר מהצעה אחת להשתתפות בהגרלה תראה רמ"י את כל הצעותיו להשתתפות כפסולות.

עמוד 6 מתוך 69

על ההצעה לכלול בחירה בקטגוריית מגרש (בטופס ההצעה המקוון), בהתאם למספר יחידות הדיור הניתנות לבניה במגרש.

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

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

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

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

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

מציעים אשר בוחרים לצרף תצהירים להוכחת היותם חסרי דיור: "נוסח תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים" מאומת ע"י עו"ד", שהוגשו במסגרת מכרזי רמ"י במקומות אחרים בארץ, בטווח של עד שנה מיום פרסום מכרז זה, מתבקשים לצרף תצהיר, לפיו לא חל שינוי בסטאטוס המציעים ממועד בו הומצאו התצהירים שבידיו ועד למועד הגשת התצהיר הנוכחי, וכי אם יתברר כי אירע שינוי בסטאטוס מי מהמציעים כחסרי דיור, תפסל ההצעה ו/או תבוטל הזכייה, לפי העניין.

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

### הנחה בקרקע לחיילי מילואים

תשומת לב המציע שעל פי סימן ב' לפרק משנה 4.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, מציע שעומד בתנאי ההחלטה, זכאי להנחה במחיר הקרקע שהוצע על ידו במכרז ע"י הפחתת התמורה בשיעור של 20%, ובלבד

שגובה ההנחה לחייל המילואים לא יעלה על 75,000 ₪ (לא כולל מע"מ). ההנחה לחייל המילואים הינה חד פעמית ותינתן עבור יח"ד אחת בלבד.

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

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

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

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

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

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

יובהר כי :

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

- מציע שעומד בתנאי ההחלטה והגיש הצעה משותפת עם אחר (ככל ותנאי המכרז מאפשרים זאת), יהיה זכאי לקבל את ההנחה בשיעור הנקוב לעיל (20%) ביחס לחלקו בהצעה המשותפת. במקרה זה המציע שקיבל את ההנחה לא יהיה זכאי לקבל הנחה נוספת (בגין חייל מילואים) בעסקה עתידית.

בני זוג - על אף האמור, במקרה בו הוגשה הצעה ע"י בני זוג, ורק אחד מבני הזוג עומד בתנאי ההחלטה, בן הזוג שעומד בתנאי ההחלטה, יקבל את ההנחה בשיעור הנקוב לעיל (20%) ביחס לחלקם של שני בני הזוג בהצעה.

במקרה בו שני בני הזוג עומדים בתנאי ההחלטה, כל אחד מהם יהיה זכאי לקבל את ההנחה בשיעור הנקוב לעיל (20%) ביחס לחלקו בהצעה המשותפת.

- במקרים בהם האישור מאת צה"ל והתצהיר לא צורפו להצעה, ניתן יהיה להגיש את הבקשה עד חצי שנה לאחר אישור ועדת המכרזים על זוכה במכרז. בקשה שתוגש לאחר מועד זה, לא תתקבל.

- החלטה זו חלה גם על מציע שהגיש הצעה במסגרת חברותו בעמותה (ככל ותנאי המכרז מאפשרים זאת).

- ניתן יהיה לממש ההטבה כאמור עד 6 שנים ממועד שחרור משירות מילואים בצה"ל.

תצהיר הנחה בקרקע לחיילי מילואים+ דוגמה לאישור מילואים פעיל, מצ"ב כנספח ח'. למען הסר ספק, חייל מילואים פעיל יהיה זכאי לכפל הנחות במחיר הקרקע.

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

##### 4.1 באחריותו המלאה של המציע :

4.1.1 למלא ולהגיש ההצעה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, כאשר אליה יצורף באמצעות סריקה "טופס אישור הצעה" חתום על ידי כלל המציעים. מודגש כי הצעה שתוגש ללא טופס אישור הצעה חתום כנדרש תיפסל.

4.1.2 המציע אינו רשאי לשנות בדרך כלשהי את טופס אישור ההצעה ו/או את מסמכי המכרז, למעט השלמת הפרטים הנדרשים ממנו ואין לבצע כל שינוי במסמכים לרבות הוספה, מחיקה, השמטה, התנייה או הסתייגות.

4.1.3 לצרף להצעה את טופס אישור ההצעה ואת כל המסמכים הנדרשים כמפורט בסעיף 6 להלן באמצעות סריקה עד המועד האחרון להגשת ההצעות.

##### 4.1.4 תנאים למגרשים דו משפחתיים בהם יירשמו מציעים במשותף:

הגרשמים ימלאו טופס הצעה אחד במשותף.

התקשרות תיעשה עם כל יחיד המציע במשותף, והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד

עמוד 8 מתוך 69

ובערבות הדדית.  
ידוע למציע כי במידה וביטל אחד מהשותפים למגרש את ההשתתפות, תבוטל הצעתו של השותף/ים האחר/ים במגרש. כן ידוע למציע כי אם אחד מהשותפים לא מעוניין לממש את הזכייה במגרש, תבוטל הזכייה במגרש והשותף השני לא יבוא לרמ"י בכל טענה או דרישה בעניין ביטול הזכייה.  
למען הסר כל ספק יובהר כי אי עמידת אחד מהשותפים בתנאי המכרז תביא לפסילת ההצעה כולה, כמו כן ביטול זכייתו של אחד השותפים במגרש בדיעבד מסיבה כלשהי תביא לביטול זכיית כל השותפים עמו במגרש.  
ידוע גם למציע שאם תבטל הזכייה במגרש נוכח התנהלותו של אחד השותפים, רשאית רמ"י לחלט את הערבות כולה, או חלקה, בכפוף לפרק 16 לחוברת המכרז.  
ידוע למציעים כי במגרשים אלו (הדו משפחתיים) תותר הקמת 2 יח"ד דו משפחתיות עם קיר משותף בקו בנין. והכל בהתאם ובכפוף להוראות התכנית.  
ידוע למציעים כי ייחתם עמם חוזה חכירה אחד לשתי היחידות באופן שיחייב את הזוכים ביחד ולחוד.  
זכויות החכירה במגרש יירשמו לפי מתכונת של דירה בבית משותף.

### **מובהר בזאת, חד-משמעית, כי הצעה אשר לא תמצא במלואה במערכת המכרזים המקוונת במועד סיום המכרז, לא תתקבל.**

- 4.1.5 בהגשת ההצעה, בעת הזנת הנתונים למערכת המכרזים המקוונת על המציע לסמן בפרטי המציע את קבוצת הרישום אליה הוא משתייך **ושברצונו להשתתף בהגרלה שתערך לקבוצת רישום זו**. לדוגמא מציע אשר משתייך לשתי קבוצות רישום: נכה ותושב מקום, ובוחר להשתתף בהגרלה שתערך לקבוצת הנכים, עליו לסמן במערכת בפרטי המציע סימון אחד "נכה" מבלי לסמן תושב מקום ולצרף את האישורים המתאימים. לחילופין ככל שבחר להשתתף בהגרלה שתערך לקבוצת תושבי המקום עליו לבצע סימון "תושב מקום" מבלי לסמן כי הינו נכה.
- 4.1.6 **הסימון כאמור הוא באחריותו של המציע והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה כלפי רמ"י בעניין זה.**
- 4.1.7 מציע אשר יגיש הצעה ויבקש להגיש הצעה מתקנת, יידרש לעשות זאת באמצעות הגשת הצעה חדשה, קרי: לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה
- 4.1.8 המקורית ולבצע 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.
- 4.1.9 מציע אשר הגיש הצעה ומבקש לתקנה, כאמור לעיל, עליו לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית.

### **מודגש כי כל הצעה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת באמצעות אותה הזדהות בממשל זמין תעדכן את קודמתה, כלומר:**

מציע אשר הגיש הצעה, ומגיש הצעה פעם נוספת באמצעות אותם פרטי ההזדהות בממשל זמין, ההצעה האחרונה שהוגשה במערכת המכרזים המקוונת מבטלת את קודמתה. ההצעה האחרונה שהוגשה תהא הצעתו הסופית והיא ההצעה אשר תידון בפני ועדת המכרזים.

מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה, אינו יכול להגיש הצעה במערכת המקוונת עבור אדם אחר באמצעות אותה ההזדהות שכן ההצעה האחרונה תעדכן את קודמתה.

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

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

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

**4.4** על המציע לבדוק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את המידע התכנוני המלא ברשות המקומית ובוועדה המקומית לתכנון ובניה, ברשויות התכנון המוסמכות, לרבות מסמכי התכנית החלה על המגרש על נספחיה, נספחי הבינוי, תיק המידע ברשות המקומית, זכויות בניה, גבולות המגרש, שטחים גובלים, **קווי בנין**, מיקום חדרי שנאים, התנאים להוצאת היתר בניה, היטלים ואגרות וכל מידע תכנוני ו/או מידע אחר הרלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מלוא התחייבויות המציע על פי מסמכי ותנאי המכרז. **מובהר כי על המציע לבדוק בתשומת לב את קווי הבניין המותרים לבניה בכל מגרש בהתאם להוראות התכנית ונספחיה**, לרבות תכנית הבינוי. כמו כן, מובהר למציע כי אין במידע המוצג במסגרת המכרז משום מצג מחייב מצד רמ"י. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות כמפורט לעיל, והוא לא יבוא אל הרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין, לרבות טענת הסתמכות על המידע הנ"ל.

ידוע למציע בשטח מגרשים :  
109,124,125,126,127,198,199,200,201,202,203,260,261,262,275,276,277,278,279,280,281,282  
קיים עמוד חשמל ו/או עובר קו מתח גבוהה / עליון . בכל הנוגע להוראות התכנית לעניין העתקת קו המתח, הרי שהעתקת הקו תעשה על ידי חברת החשמל לישראל. אחריות הפינוי מוטלת על החברה המפתחת והחוכר לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה לרמ"י בהקשר לאמור.

ידוע למציע כי בכל הנודע להעתקת קו מקורות כמפורט בתכנית, הרי שקו הועתק והקו הישן מצוי בהליכי פירוק ופינוי. מובהר, כי ביצוע הליכים אלו אינם באחריות רמ"י ו/או בשליטתה וכי מוטלת האחריות על המציע לבדוק את כלל הממצאים והמשמעויות הנובעות מהאמור לעיל והאוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה לרמ"י בעניין זה.

כמו כן ידוע למציע כי בחלק המגרשים נשוא המכרז עובר קיים רישות חקלאי תחתית הטמון בקרקע והוא לא יבוא בכל טענה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י או/או מי מטעמה בעניין זה..

ידוע למציע כי בתוך המגרשים נשוא המכרז עובר קו אזבסט בעומקים משתנים ( בקוטר של 10 צול ) . באחריות המציע לפנות את הקו בתאום עם משרד איכות הסביבה/ או כל משרד רלוונטי אחר ולקבל את אישורם הסופי לפינוי. כל העלויות לפינוי הקו ולסילוקו יחולו ע"ה המציע והוא מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות כחפי רמ"י ו/או מי מטעמה בגין האמור לעיל.

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

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

באחריות המציעים לברר מה הם המטרדים ו/או המחוברים הקיימים בכל אחד מהמגרשים. המציע מצהיר כי הוא מודע למצבו הנוכחי של המגרש וכי הוא רוכש את המגרש במצבו הנוכחי. הזוכים מצהירים ומאשרים בזאת, כי לא תהיינה להם תביעות ו/או טענות כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית בגין המטרדים ו/או המחוברים הקיימים במגרשים, אם קיימים.

- 4.6** המציע מצהיר כי במגרשים בהם קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה, בתיאום עם הרשות מקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר בהתאם לכל דין.
- 4.7** מובהר כי פירוט מצב המתחמים לרבות המטרדים והמפגעים שפורטו לעיל מובאים למיטב הידיעה, ובגין האמור לא יבוא הזוכה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י אין באמור להוות פירוט כל המטרדים ו/או המפגעים ו/או כל מידע אחר בקשר למתחמים, באחריות המציע לבדוק את מצב המתחמים בפועל. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל הרשות ו/או הרשות המקומית בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.
- 4.8** זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתוכניות החלות על המקרקעין נשוא המכרז, ועל פי כל דין, ובהתאם להנחיות שניתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות.
- 4.9** בכל מקרה של סתירה בין הנתונים המופיעים במסמכי המכרז ובין נתוני התוכנית, תקבענה הוראות התוכנית, והמציע במכרז לא יהא רשאי לחזור אל רמ"י בטענה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה. המציע מאשר בזאת כי ראה ובדק את התוכנית על מסמכיה וידוע לו שתנאי התוכנית הינם תנאים מחייבים.
- 4.10** בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתוכנית, אם בשל מגבלות התוכנית ואם בשל הנחיות שניתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות ו/או תנאי חוברת המכרז על נספחיה, יחולו ההוראות המגבילות יותר, והמציע במכרז לא יהא רשאי לחזור אל רמ"י ו/או הרשות המקומית בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.
- 4.11** במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לרמ"י בגין תוספות אלה. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מרמ"י על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז תוטל במלואה על הזוכה במכרז ללא זכות להשבחה מאת רמ"י.
- 4.12** בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/ בתכנון ביוזמת הזוכה, הגורם (לפי קביעת רמ"י / משרד הבינוי והשיכון) להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות הפיתוח, גם אם שינוי התוכנית/תכנון אינו בגדר תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.
- 4.13** באשר לשטחים מחוץ לתחום שטח התוכנית המיועדים לתכנון עתידי, רמ"י אינו מתחייב לתכנון כלשהו וכל תכנון ישקל עפ"י שקול דעתו של רמ"י ו/או רשויות התכנון, הן מבחינת מטרות התיכנון והן מבחינת מועד התכנון. לזוכה לא תהיה כל תביעה או טענה כלפי רמ"י או מי מטעמו לגבי התיכנון העתידי מטרותיו ומועדיו.
- 4.14** במידה ובמגרשים הסמוכים קיימים בתים, על הזוכה לנקוט בכל אמצעי בטיחות וזהירות ולהתחשב בהם, בין היתר, מבחינה הנדסית בכל הקשור לעבודות חציבה ופיתוח במגרש אשר עלולות לגרום נזק למבנה במגרש הסמוך בעת ביצוע עבודות העפר ועבודות בניית הבית במגרש.
- 4.15** היה והמגרשים נשוא מכרז זה הוכרזו ו/או יוכרזו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, ישא הזוכה בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במגרשים (להלן: "העבודות"). היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור:
- א. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה וכיוצ"ב יהיו, כפי שייקבעו ע"י רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח – 1978 (להלן: "חוק העתיקות"), הוראות התכנית ועל פי כל דין.

ב. הזוכה מתחייב לפעול על פי חוק העתיקות ולבצע בין היתר חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבנייה על חשבון, 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 ארכיולוגי אשר יתגלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם, והזוכה ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזתם שלא לצורך ע"י כל אדם שהוא.

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

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

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

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

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

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

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

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

המציע מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמם בגין התנאים המפורטים לעיל. כמו כן אין ולא תהיינה לו כל תביעות לרבות לביטול העיסקה ו/או דרישות כספיות כלשהן בגין האמור לעיל.

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

**4.17** בנוסף להצהרות והתחייבויות המציע כמפורט לעיל, מצהיר המציע כי ראה ובדק את המגרש כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במגרשים/מתחמים, המטרדים הקיימים, לרבות המטרדים ההנדסיים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתכנית החלה על השטח וכי ישא בכל ההוצאות

והעלויות הכרוכות בפניו המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת-קרקעיים, ולא יבוא לרמ"י ו/או הרשות המקומית בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.



**4.18** ידוע לחוכר כי ככל שינוהלו הליכי בירור תביעת הבעלות, הם ינוהלו במלואם, על ידי רשות מקרקעי ישראל ועל חשבונה. אם תקבע ערכאה משפטית מוסמכת, בפסק דין, כי לתובע הבעלות קיימות זכויות בעלות או זכות להרשם כבעלים ולפיכך הוא זכאי לפיצוי בגין השטח נשוא העסקה, תשלם רשות מקרקעי ישראל לתובע הבעלות את הפיצוי שייקבע, בהתאם לפסק הדין. לזוכה לא תהיה כל תביעה או טענה כלפי רמ"י או מי מטעמו לגבי האמור לעיל.

**4.19** עם הזוכה במגרש יחתם חוזה חכירה וכן הסכם תשתית עם הרשות המקומית (נספח יד")

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

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

**ידוע לזוכה כי עליו להשלים את הבנייה בתוך התקופה הנקובה בחוזה החכירה. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז, על נספחיה (לרבות תנאי חוזה החכירה והסכם הבניה (ככל שיש), בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה, כפופה לפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (או כל תיקון שיבוא במקומו).**

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

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

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

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

**4.25** המציע מצהיר ומתחייב כי הצעתו במכרז זה נעשתה בהסתמך על הצהרותיו ובדיקותיו העצמאיות, וכי אין לו ולא תהיינה לו טענות ו/או תביעות לביטול העסקה ו/או דרישות כספיות או אחרות כלפי רמ"י ו/או מי מטעמו בגין האמור בסעיפים 4.1-4.24 לעיל.

**4.26** בכל מקרה שהמציע כולל יותר מאדם אחד במשותף, תיעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע במשותף והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית. ידוע למציע כי- במקרה של הפרה או אי

קיום תנאי המכרז ע"י אחד השותפים, מתבטלות מאליהן הצעות יתר השותפים והרשות רשאית לחלט את כל סכום הפקדון (או חלקו) בכפוף לסעיף 16 לתנאי המכרז ולהחכיר את הנכס לאחר.

## 5. מיון וסיווג המציעים וסדר ההגרלה:

כלל המציעים ימויינו ויסווגו לקבוצות, עפ"י השתייכותם, בהתאם לבקשתם כפי שסימנו בטופס ההצעה המקוונת להשתתפות בהגרלה ולאישורים ולמסמכים שצורפו לטופס ההצעה כאמור.

למען הסר ספק מובהר כי מציע אשר סימן אחת או יותר מבין הקטגוריות, ועדת המכרזים תשייכו לקבוצת הרישום הראשונה לפי סדר קבוצות הרישום המפורטות להלן, ובלבד שהמציע עומד בתנאי הרישום לקבוצה זו וצרף את כל האסמכתאות הנדרשות לכך, הכל על פי שיקול דעת ועדת המכרזים. המציע לא יהיה רשאי לחזור אל הוועדה ולבקש לשייכו לקבוצת רישום אחרת.

### קבוצה א'

**זכאים להשתתף:** נכים (כמפורט להלן).

**מספר המגרשים שמוגרלים: 15** מגרשים בהתאם לחלוקה הבאה : 6 מג לבניית יחידה אחת ו 9 מג לבניית 2 יח"ד.

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

### רשימה א' – עדיפות ראשונה:

- א. נכה צה"ל קשה במיוחד בדרגת נכון +100% (מיוחדת) על פי אישור ובחתימת אגף השיקום במשרד הביטחון בנוסח המצ"ב כנספח 1 לחוברת המכרז.
- ב. נפגע פעולות איבה כמשמעו בחוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, תש"ל-1970, בדרגת נכות +100% (מיוחדת), על פי אישור ובחתימת המוסד לביטוח לאומי בנוסח המצ"ב כנספח 3 לחוברת המכרז.

### רשימה ב' – עדיפות שנייה:

- א. נכה צה"ל קשה על פי אישור אגף השיקום במשרד הביטחון בנוסח המצ"ב כנספח 2 לחוברת המכרז.
- ב. נפגעי פעולות איבה כמשמעו בחוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, תש"ל-1970, בדרגת נכות קשה, על פי אישור ובחתימת המוסד לביטוח לאומי בנוסח המצ"ב כנספח 4 לחוברת המכרז.

### רשימה ג'- עדיפות שלישית:

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

### רשימה ד'- עדיפות רביעית:

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

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

עמוד 14 מתוך 69

### הנחות בקרקע לנכה בדרגת נכות 100% + (מיוחדת)

**3.2.1.** נכה הנמנה על רשימה א' בלבד שדרגת נכותו 100% + (מיוחדת) יהיה זכאי להנחה ממחיר הקרקע באמצעות תשלום בשיעור של 31% מערך הקרקע עבור יחידת דיור אחת בלבד.

**3.2.2.** ההנחה תחול על התשלום בגין מרכיב הקרקע בלבד של יחידת דיור אחת בלבד (ללא מרכיב הוצאות פיתוח ו/או כל תשלום אחר).

**3.2.3.** הנחה זו תחול על ערכי קרקע שלא יעלו על 2,000,000 ₪ ליחיד. עלה שווי הקרקע על הסכום האמור, הזוכה לא זכאי להנחה על החלק העולה מעבר ל-2,000,000 ₪.

**3.2.4.** הנחה זו תחול במגבלות ובתנאים המפורטים בסימן ג' לפרק משנה 4.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

מובהר בזאת כי **לא יתקבל כל אישור אחר** באשר לסוג ודרגת הזכאות הנדרשים מלבד נוסח האישורים הנדרש כמפורט לעיל. מציע אשר לא יצרף אישור נכות כנדרש, הצעתו תפסל.

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

\* נכה קטין יוכל להיכלל בקבוצה א, להשתתף בהגרלה ובבחירת מגרש מבלי שיידרש להיות מחוסר דיור, וזאת בעדיפות האחרונה לבחירת מגרש בקבוצה זו. בהצעה עבור נכה קטין יצורף תצהיר אפטרופוס לנכה קטין המצורף כנספח 8 המצ"ב לחוברת המכרז.

נכה קטין לא תחול עליו הגבלת גיל (על אף האמור בסעיף 3 בפרק "רשאים להשתתף", בתנאי שחווה חכירה עם נכה קטין ייחתם ע"י אפטרופוסיו בשמו לאחר קבלת אישור בית המשפט).

(במקרה זה ימולאו כל תנאי המכרז, לרבות התשלום בגין הקרקע וכל תשלום אחר הנדרש ע"י המכרז. היה ולא יומצא לרמ"י אישור בית המשפט המוסמך תוך 6 חודשים מיום אישור ועדת המכרזים, תבוטל הזכייה ויוחזרו הכספים למעט הפקדון שרמ"י רשאי לחלטו בכפוף לסעיף 16 לתנאי המכרז).

בעת הגשת הצעה במערכת המכרזים המקוונת עבור קטין או עבור מי שמונה לו אפטרופוס, ככל שניתן צו מינוי אפטרופוסות על ידי בית המשפט, בפרטי איש הקשר יש לסמן את האפשרות כי ההצעה מוגשת על ידי אפטרופוס, להזין את פרטי האפטרופוס ולצרף את אישור בית המשפט.

ככל שעדיין לא התקבל אישור בית משפט כאמור, בפרטי איש הקשר יש לסמן את מגיש ההצעה. בכל מקרה הצעה עבור קטין או עבור מי שמונה לו אפטרופוס תחתם על ידי אפטרופוסיו בשמו, בטופס אישור ההצעה שיופק מערכת המכרזים המקוונת, יופיעו פרטי המציע(הקטין או החוסה), על האפטרופוס לחתום בשם המציע ולציין ליד חתימתו "נחתם על ידי (שם פרטי ומשפחה) אפטרופוס".

עוד יוער כי אישור בית משפט כמפורט לעיל יידרש גם כאשר מדובר על זוכה שאינו קטין ואשר מונה לו אפטרופוס.

המציע יצרף להצעתו באמצעות סריקה את העתק האישור ובעת בחירת המגרש יהיה עליו להציג את האישור המקורי או העתק "נאמן למקור" מאושר על ידי עורך-דין.

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

עמוד 15 מתוך 69

כלל המציעים ימיינו ויסווגו לקבוצות, עפ"י השתייכותם, בהתאם לבקשתם בטופס ההצעה להשתתפות בהגרלה ולאישורים ולמסמכים שצורפו לטופס ההצעה.

**קבוצה ב':** חיילי מילואים פעילים (פעיל שש שנתי) -

**זכאים להשתתף:** חיילי מילואים כהגדרתם לעיל יש לצרף אישור צה"ל - עתכא מילואים - כמצורף כנספח לחוברת המכרז

**מספר המגרשים שמוגרלים:** 45 בהתאם לחלוקה הבאה : 26 מג לבניית יחידה אחת ו 19 מג לבניית 2 יח"ד.

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

סדר הקדימות בבחירת המגרשים כאמור לעיל, יהיה כדלהלן:

1. משפחות מחוסרות דיור.
2. רווקים מחוסרי דיור.
3. משפחות ורווקים שאינם מחוסרי דיור.

#### **קבוצה ג'**

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

**מספר המגרשים שמוגרלים:** 85 מגרשים לתושבי המקום בהתאם לחלוקה הבאה : 50 מג לבניית יחידה אחת ו 35 מג לבניית 2 יח"ד.

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

סדר הקדימות בבחירת המגרשים כאמור לעיל, יהיה כדלהלן:

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

#### **קבוצה ד'**

**זכאים להשתתף כלל הציבור .**

**מספר המגרשים שמוגרלים:** 86 מגרשים לכלל הציבור בהתאם לחלוקה הבאה : 35 מג לבניית יחידה אחת ו 51 מג לבניית 2 יח"ד.

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

עמוד 16 מתוך 69

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

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

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

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

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

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

אם יוותרו מגרשים מקבוצה ב' (קבוצת חיילי המילואים) - יתווספו מגרשים אלו למגרשים שיוגורלו בקבוצה ד'.

אם יוותרו מגרשים מקבוצה ג' (קבוצת בני המקום) - יתווספו מגרשים אלו למגרשים שיוגורלו בקבוצה ד'.

אם יוותרו מגרשים מקבוצה ד' (קבוצת כלל הציבור) - תערך הגרלה נוספת, בין הנרשמים שלא עלו בגורל במסגרת קבוצה א' ו/או ב' (ככל שיש כאלו).

ידוע לנרשמים למגרש בקבוצות ב', ג ו-ד, כי במידה והמציעים אינם משתייכים לאותו סדר קדימות, הם יוגורלו בסדר הקדימות הנמוך מבין השתיים באותה קבוצה (לדוגמא: הצעתם של רווק בן מקום חסר דיור ומשפחה חסרת דיור ורווק חסר דיור אשר הוגשה במשותף תוגרל בעדיפות שניה - רווק מחוסר דיור).

ידוע לנרשמים למגרש בקבוצות ב', ג ו-ד, כי במידה והמציעים אינם משתייכים לאותה קבוצה (פרט לקבוצה א'), הם יצורפו לקבוצה בעלת הקדימות הנמוכה מבין השתיים (לדוגמא: הצעתם של רווק בן מקום חסר דיור המשתייך לקבוצה ב' ורווק חסר דיור שאינו בן מקום המשתייך לקבוצה ג', אשר הוגשה במשותף תשוּיך לקבוצה ג'- כלל הציבור, ותשתתף בהגרלה עם יתר ההצעות בקבוצה זו ובתנאים האמורים).

**יודגש, כי על כל מציע לשקול את כדאיות הרישום לקבוצה זו או אחרת, ואין הוא יבוא בכל טענה ו/או דרישה בעניין.**

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

**באם לא יצורפו להצעה מסמכים המתאימים לקטגוריה שסומנה על ידי המציע, ועדת המכרזים תהיה רשאית לסווג את המציע בקטגוריה המתאימה למסמכים שהומצאו במועד הגשת ההצעה.**

**6. אופן הגשת ההצעה (ההרשמה) מועד אחרון להגשת הצעות, תקופת ההצעה:**

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

6.2 רשימת המסמכים שיש לצרף באמצעות סריקה לטופס אישור ההצעה במערכת המכרזים המקוונת:

על המציע לצרף **באמצעות סריקה להצעתו (לפי העניין)** את כל המסמכים הנדרשים. במועד בחירת המגרשים ידרש המציע להציג את **המסמכים המקוריים והתקפים בלבד** או העתקים הנושאים חותמת 'נאמן למקור',

עמוד 17 מתוך 69

מאומתים ע"י המוסד שהנפיק המסמך. באחריות המציע לוודא כי כל המסמכים הנדרשים בהתאם לתנאי המכרז צורפו להצעה המקוונת, ניתן להסתייע בטבלה להלן המרכזת את מסמכי המכרז הנדרשים (בכפוף וכמפורט בתנאי המכרז).

תשומת לבם של המציעים מופנית לכך, כי הנפקת/שליחת/קבלת האישורים השונים מהגורמים האמורים עשויה לארוך מספר ימים ואף שבועות, לפיכך על המציעים לכלכל צעדיהם בהתאם ולהקדים פנייתם לגורמים הרלוונטיים לשם קבלת האישורים הדרושים. לא יתקבלו אישורים לאחר המועד האמור להגשת ההצעות וסגירת תיבת המכרזים.

מובהר כי על הנרשמים המבקשים להישתייך לקבוצת "משפחות מחוסרי הדיוור" להירשם יחד ( חובה על שני בני הזוג להרשם ולחתום על שני תצהירים, לפי העניין לרבות טופס ההצעה וכל הנדרש לרישום כמשפחה מחוסרת דיוור).

מובהר בזאת כי אם לא יעשו כן, רשאית ועדת המכרזים לסווג הצעה לקבוצת הרישום של מציעים שאינם מחוסרי דיוור.

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

\* יובהר כי בני זוג הינם "נרשמים במשותף" – יודגש כי במידה ושני בני הזוג חתומים על הצעה יש לצרף להצעה צילום תעודות זהות של שני בני הזוג וכן תצהירים חתומים ע"י כל אחד מבני הזוג, בהתאם לקבוצה אליה משתייך כל אחד מהם.

שם המסמך	הערות	נספח
*"טופס אישור הצעה" להשתתפות במכרז	ממולא כנדרש וחתום ע"י המציע/ים	<u>פלט שיופק ממערכת המכרזים המקוונת, ייחתם על ידי המציע/ים וייסרק למערכת המכרזים המקוונת</u>
*תעודת זהות	צילום תעודת זהות וספח של כל אחד מהמציעים החתומים על טופס ההצעה	
אישור תושבות מקום / אישור משרד הפנים ( תמצית רישום מורחבת )	<p><b>בן מקום:</b> מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 03.01.2019), הינו בתחום הישוב אופקים ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת משרד הפנים.</p> <p>או</p> <p>מי שהוא או בן זוגו, מקום מגוריו הקבוע ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 03.01.2012), הינו בתחום הישוב אופקים ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת משרד</p>	<p><u>נספח י' 1.</u></p> <p>נספח י' יש להחתים את <b>מורשי החתימה ברשות המקומית</b></p>

עמוד 18 מתוך 69

	הפנים.	
<b>תצהיר ידועים בציבור</b>	פס"ד הצהרתי מבית משפט או תצהיר חתום על ידי המציעים ומאומת על ידי עו"ד	<u>נספח יא'</u> לחתום בפני עו"ד אשר יאמת זהות החותם
<b>אישור מהרבנות</b>	זוג העומד להינשא ונרשם ברבנות לנישואין במשך ה- 3 חודשים אשר קדמו למועד האחרון להגשת הצעות למכרז זה	
<b>תעודת זכאות / אישור פונה חסר דירה מקורי או העתק נאמן למקור המאומת על ידי המוסד המנפיק כפי המפורט בהגדרות לעיל</b>	<p><b>על כל המציעים חסרי הדיור להגיש תעודת זכאות / אישור חסר דירה של פונה חסר דיור מקורי או העתק נאמן למקור המאומת על ידי המוסד המנפיק:</b></p> <p>לצורך קבלת תעודת זכאות/אישור חסר דירה ניתן לפנות לאחד מסניפי הבנקים למשכנתאות או לאחת החברות כמפורט באתר משרד הבינוי והשיכון כתובת:</p> <p><a href="http://www.moch.gov.il">www.moch.gov.il</a></p> <p>לתשומת לב: החברות הפועלות מטעם משרד הבינוי והשיכון מנפיקות תעודות זכאות/אישורי חסר דירה מסוגים שונים. יובהר ויודגש כי על המציעים לקבל ולצרף להצעתם תעודת זכאות/אישור חסר דירה לעניין מכרזי הרשמה והגרלה ברשות מקרקעי ישראל בלבד.</p>	
<b>על כל המשתתפים במכרז מחוסרי הדיור מבלי יוצא מהכלל לצרף אישור על היותם חסרי דיור ( נספח ט' ).</b>		
<b>תצהיר בדבר העדר זכויות בקרקע</b>	על כל המציעים <b>חסרי דיור</b> לצרף את התצהיר ( נספח ט ) כשהוא חתום על ידיהם ומאומת ע"י עורך דין	<u>נספח ט'</u>
<b>אישורים על שרות מילואים פעיל שש שנתי + תצהיר</b>	<b>למשרתי מילואים</b> עפ"י סימן ב' לפרק משנה 4.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל	<u>נספח ח'</u>
<b>תצהיר לנכים + אישורי נכות</b>	<p><b>לנכים בלבד</b> משהב"ט / ביטוח לאומי,</p> <p>נספח 7- תצהיר כי לא קיבלו בעבר מגרש עקב נכותם וכי המגרש נשוא המכרז ישמש לצורך בניה למגורי המציע (זאת בנוסף לתצהיר מחוסר דיור כפורט לעיל).</p> <p>+</p> <p>אישורי נכות כמפורט בתנאי המכרז (נספחים 6-1) בעניין נכה קטין יש לצרף תצהיר אפוטרופוס לנכה קטין נספח 8</p>	<p>נספח 6-1</p> <p>נספח 7 - לחתום בפני עו"ד אשר יאמת זהות החותם.</p> <p>תצהיר אפוטרופוס לנכה קטין</p> <p>נספח 8</p> <p>תצהיר חובה לנכים !</p>

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

מציעים אשר בוחרים לצרף תצהירים להוכחת היותם חסרי דיור: "נוסח תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע

עמוד 19 מתוך 69

**המיועדת למגורים" מאומת ע"י עו"ד", שהוגשו במסגרת מכרזי רמ"י במקומות אחרים בארץ, בטווח של עד שנה מיום פרסום מכרז זה, מתבקשים לצרף תצהיר, לפיו לא חל שינוי בסטאטוס המציעים ממועד בו הומצאו התצהירים שבידיו ועד למועד הגשת התצהיר הנוכחי, וכי אם יתברר כי אירע שינוי בסטאטוס מי מהמציעים כחסרי דיור, תפסל ההצעה ו/או תבוטל הזכיה, לפי העניין .**

**\*מובהר כי אי הגשת הצעה שלא במלואה בהתאם לנדרש עלול לגרור לפסילת ההשתתפות.**

\* יובהר כי לעניין נכה קטין כל התצהירים שיצורפו להצעתו יחתמו ע"י האפוטרופוס ויצוין על גבי התצהיר באופן מפורש כי התצהיר ניתן בשם הקטין תוך ציון שמו ות.ז של הקטין וכן שמו ות.ז של האפוטרופוס.

**6.3. הצעה תוגש בהתאם לכללי המכרז ותנאיו ותכלול, בין היתר, את ההצעה שהוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת ואשר אליה מצורף באמצעות סריקה "טופס אישור הצעה" חתום על ידי כלל המציעים. מודגש כי הצעה שתוגש ללא טופס אישור הצעה חתום כנדרש תפסל.**

**6.4. ההצעה תכלול את המסמכים הבאים :**

**6.4.1. טופס אישור הצעה חתום על ידי כל אחד מיחיד המציע.**

**6.4.2. צילום תעודת זהות (כולל הספח המצורף לתעודת הזהות) של כל אחד מיחיד המציע.**

**6.4.3. מיופה כח - יפוי כוח בהתאם להוראות סעיף 6.8 .**

**6.4.4. מסמכים מקוריים אשר נדרש לצרפם לפי העניין כמתחייב מתנאי המכרז יסרקו וצורפו להצעה המקוונת, וימסרו במקור או בהעתק נאמן למקור במועד בחירת המגרש.**

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

**6.6. הצעת המציע כפי שהוגשה במערכת המכרזים המקוונת, תהא סופית ובלתי מותנית, והמציע יהא מנוע מכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה לביטול העסקה.**

**6.7. המציע ימלא במערכת המכרזים המקוונת את כל הנדרש ע"פ תנאי המכרז, לרבות טופס הצעה מקוון ומסמכים רלוונטיים לפי העניין. מובהר לזוכה כי עליו לשלם את התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ. בנוסף, יישא הזוכה בתשלום הוצאות הפיתוח, הוצאות פיתוח נוספות, מיסים, אגרות, היטלים ודמי הקמה, הכול כמפורט לעיל בסעיף 5 לחוברת המכרז.**

**6.8. המציע (לרבות הגשת הצעה משותפת) יגיש הצעה אחת בלבד באמצעות מערכת המכרזים המקוונת. מודגש כי כל הצעה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת באמצעות אותה הזדהות בממשל זמין תעדין את קודמתה, כלומר מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה, אינו יכול להגיש הצעה במערכת המקוונת עבור אדם אחר באמצעות אותה הזדהות שכן ההצעה האחרונה תעדין את קודמתה.**

**6.9. הגשת הצעה משותפת למגרשים הכוללים יותר מיחידת דיור אחת :**

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

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

עמוד 20 מתוך 69



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

**6.10.** הגשת הצעה באמצעות יפוי כח

**6.10.1.** הצעה עבור אחר תוגש בצרוף יפוי כח. על המציע לסרוק את יפוי הכח במערכת המכרזים המקוונת במקום המיועד לכך. יפוי הכח כאמור במקור או בהעתק מאושר ע"י יוגש על ידי המציע במועד בחירת המגרש. אם מיופה הכח אינו ע"י יפוי הכח יהיה נטריוני.

**6.10.2.** 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.

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

**6.11.** **המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הינו תאריך 17/10/2022 בשעה 12:00 בצהריים** (להלן: "מועד אחרון להגשת הצעות"). עד למועד זה על המציע לסיים את הליך הגשת ההצעה באמצעות המערכת המקוונת לרבות טופס אישור ההצעה חתום כנדרש, וכן מסמכים נוספים הנדרשים בהתאם לעניין.

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

**6.12.** מובהר בזאת, כי במכרז תשתתפנה רק הצעות אשר במועד האחרון להגשת ההצעות תימצאנה במלואן במערכת 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 למציעים להיכנס למערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד כדי שלא לאחר בהגשת ההצעות עקב עיכובים ותקלות שונות, לרבות בתחום המחשוב.

**6.13.** כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים, ועד ליום 17/03/2023 (להלן: "תקופת ההצעה").

**6.14.** המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות. ההצעה הינה הצעה סופית ובלתי מותנית. אין להתנות תוקף הצעה למגרש מסוים בזכייה או באי זכייה במגרש מסוים אחר, ואין לקבוע סדר עדיפויות לזכייה במגרש מסוים.

**6.15.** על אף האמור לעיל, מציע אשר שלח באמצעות מערכת המכרזים המקוונת הודעה בדבר ביטול הצעתו לפני המועד האחרון להגשת הצעות (להלן: "הודעת ביטול") ו/או הגיש הצעה מתוקנת המבטלת את הצעתו הקודמת במכרז (להלן ובהתאמה: "הצעה מתוקנת" ו-"הצעה קודמת"), 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.

**6.16.** 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", לחתום על גבי טופס זה, לסרוק אותו ולצרפו בשדה "טופס ביטול הצעה".

**6.17.** חתום" ולשגר את הודעת הביטול באמצעות מערכת המכרזים המקוונת עד המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז.

**6.18.** 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 בצרף טופס אישור הצעה חתום כנדרש עד המועד האחרון להגשת הצעות למכרז.

למען הסר ספק בני זוג אינם רשאים לגשת בנפרד למכרז זה, בני זוג אשר יגישו יותר מהצעה אחת להשתתפות בהגרלה בין אם כיחידים ובין אם במשותף יראה רמ"י את כל הצעותיהם להשתתפות כפסולות.

ידוע למציע כי הודעות עדכון ו/או הבהרות בקשר למכרז זה מתפרסמים אך ורק באתר האינטרנט של הרשות ובאחריותו המלאה להתעדכן בדבר הודעות/הבהרות באמצעות אתר האינטרנט של הרשות גם לאחר מועד סגירת המכרז המועד האחרון להגשת הצעות.

יובהר כי כל הודעה שתשלח מרשות מקרקעי ישראל לנרשמים ו/או לזוכים תשלח לנרשם ו/או לזוכה בדואר רשום לכתובת שצויינה בטופס ההצעה בלבד. ככל ומדובר במציעים במשותף הרי שההודעות ישלחו לנציג הקבוצה. יש לראות בהודעת הרשות לנציג הקבוצה כאילו שניתנה לכלל המציעים באותה הקבוצה, והמציעים לא יוכלו לבוא בכל טענה ו/או תלונה ו/או תביעה נגד הרשות לעניין זה.

## 7. הפקדה

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

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי זוכה אשר לא יפקיד בידי הרשות במועד בחירת המגרש, המחאה לפקודת רשות מקרקעי ישראל בסכום הנדרש, יאבד את זכותו להשתתף בתהליך בחירת המגרש.

זוכה שיותר מסיבה כלשהי על זכייתו במכרז **לאחר בחירת המגרש**, הרשות רשאית לחלט את הפיקדון בכפוף לסעיף 16 להלן.

זוכה שיותר מסיבה כלשהי על זכייתו במכרז **קודם בחירת המגרש**, יקבל לידיו את ההמחאה בחזרה.

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

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

יותר אדם מסיבה כלשהי על זכייתו בהגרלה לאחר בחירת המגרש, תהיה רשאית הרשות לקבוע כי לא יוחזרו לו כספי הפקדון והללו יחשבו כפיצויים מוסכמים, בכפוף לסעיף 16 לתנאי המכרז.

## 8. הגרלה ואופן בחירת המגרשים:

ההגרלה ואופן בחירת המגרשים יכולה להתבצע מאחת משתי האפשרויות הבאות:

עמוד 22 מתוך 69

א. הגרלה באמצעות ועדה ציבורית.

ב. הגרלה בנוכחות הנרשמים.

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

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

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

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

## **8.1 הגרלה באמצעות ועדה ציבורית**

ועדה ציבורית הינה ועדה ניטרלית בראשותו של שופט בדימוס.

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

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

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

בהודעות יצוין גם המועד והמיקום המדויק בהם תתבצע בחירת המגרשים ע"י הזוכים.

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

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

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

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

## **8.2 הגרלה בנוכחות הנרשמים**

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

עמוד 23 מתוך 69

טרם תחילת ההגרלה, תבדק נוכחות המציעים בכל קבוצה או מיופה כוחם באמצעות יפוי כח ומיופה כוח שאינו ע"ד באמצעות יפוי כוח נוטריני בלבד, על ידי הצגת תעודה מזהה נושאת תמונה בלבד (תעודת זהות, רישיון נהיגה תקף או דרכון ישראלי).

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

שמות המציעים בכל קבוצה יוכנסו לקופסה. הראשון ששמו יעלה בגורל יהיה הראשון לבחור מגרש ממלאי המגרשים, השני שיעלה בגורל יבחר מגרש מיתרת המגרשים וכך הלאה. כל מגרש שיבחר ע"י משתתף יגרע ממלאי המגרשים המוצעים. מציע שלא יהיה נכח בהגרלה, מכל סיבה שהיא, יראה הדבר כוויתור מצידו, והצעתו תבוטל.

על אף האמור לעניין החובה הכללית להשתתפות בהגרלה ו/או בבחירת המגרש של כל אחד מהמציעים, כאשר המציעים הינם בני זוג, המגישים הצעה משותפת במסגרת המכרז, אחד מבני הזוג יהיה רשאי להופיע במועד ההגרלה ו/או בחירת המגרש בשמו ובשם בן זוגו. במקרה כזה, יראה רמ"י בבן הזוג הנוכח מיופה כוחו של בן הזוג האחר, ובני הזוג לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם האמור כלפי רמ"י או מי מטעמו.

#### הצעה ו/או בחירת מגרש בשם אחר

הצעה (הרשמה) עבור אחר תוגש בצירוף יפוי כח. יפוי הכח כאמור יוגש במקור או בהעתק מאושר ע"י ע"ד. אם מיופה הכח אינו ע"ד יפוי הכח יהיה נוטריני. מיופה כח יוכל לייצג הצעה אחת בלבד. במידה ומיופה כח ייצג יותר מהצעה אחת תפסלנה כל ההצעות אשר ייוצגו על ידו.

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

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

כמשתתף בהגרלה יירשם שמו של מייפה הכוח.

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

אופן ביצוע ההגרלה, עפ"י אחת משתי האפשרויות הנ"ל, יקבע ע"י רמ"י עם סיום הגשת ההצעות. מועד, מיקום ואופן ביצוע ההגרלה, יובא לידיעת הנרשמים באמצעות אתר האינטרנט של הרשות: [www.land.gov.il](http://www.land.gov.il). את המידע ניתן למצוא תחת כותרת "מקרקעין- מידע ושירות" – "מכרזי מקרקעין"- "פרסום מכרזי מקרקעין" לפי מספר המכרז, מצב המכרז – "פעיל" או "ארכיון".

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

#### **8.3 אופן בחירת המגרשים**

על מקום ומועד בחירת המגרשים תימסר הודעה .

יובהר כי ככל שתהליך בחירת המגרש יעשה במשך מספר ימים (בשל ריבוי זוכים), מניין הימים לכל התשלומים בהתאם לתנאי המכרז, ביחס לכל הזוכים יספרו החל מהמועד המאוחר יותר לבחירת המגרש במקרה זה יום אישור העסקה לכלל הזוכים יהיה היום האחרון לבחירת המגרשים.

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

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

כל אחד מבני זוג נשואים יוכל להשתתף בבחירת המגרש בשמו ועבור בן זוגו ובלבד שבני הזוג הגישו הצעה במשותף וכי במעמד הבחירה יציג בן הזוג הנוכח תעודת זהות של בן הזוג שנעדר. במקרה כזה, תראה רמ"י בבן הזוג הנוכח מיופה כוח של בן הזוג הנעדר שנרשם עמו כאמור, ובני הזוג לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם האמור כלפי רמ"י או מי טעמה.

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

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

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

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

בנוסף לאמור לעיל יוגרלו נרשמים נוספים בהתאם לשיקול דעתה של הרשות מכלל הקבוצות לרשימת המתנה למכרז זה בלבד (להלן: "הממתנים").

הממתנים יוזמנו ליום בחירת המגרשים. בהזמנה כאמור, יצוין מקום ותאריך חדש לבחירת מגרש.

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

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

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

ככל ולא ימצאו ממתנים העונים על הקבוצה אליה השתייך הזוכה שביטל, יועברו המגרשים הנותרים לממתנים לקבוצה הבאה.

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

## עמוד 25 מתוך 69

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

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

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

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

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

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

## 9. חוזה חכירה עם רמ"י:

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

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

## 10. מחירי הקרקע ותנאי החכירה:

המגרשים יוקצו בהתאם למחירי הקרקע הרשומים בטבלה בנספח ד'. המחירים נכונים למדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2022 המחירים ישולמו בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן עד ליום בחירת המגרש, ובתוספת מע"מ.

## תנאי תשלום בגין הקרקע לרמ"י:

ידוע למציע כי עליו לשלם לרמ"י את ערכי הקרקע המפורטים בנספח ד' ומעודכנים למדד מאי 2022 במלואם בתשלום אחד וזאת תוך 90 יום ממועד בחירת המגרש.

ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 יום מיום בחירת המגרש את התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את סכום הפיקדון כפיצוי מוסכם, בכפוף לאמור בסעיף 16 לחוברת המכרז.

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

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

## 11. עבודות הפיתוח ופירוט תשלום הוצאות פיתוח לרמ"י

עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות ( למעט עבודות המים והביוב ) מבוצעות ע"י עיריית אופקים (להלן: הרשות המקומית) באמצעות חברת אופקים חדשים החברה הכלכלית לפיתוח בע"מ, כמפורט בהסכם התשתית שייחתם בין הרשות המקומית לבין הזוכה ומצורף כנספח י"ד לחוברת המכרז.

ידוע למציע כי הרשות המקומית התחייבה לקזז במלואם את היטלי הפיתוח החלים או אשר יחולו על המגרשים וזאת בהתאם למפורט במכתב הקיזוז המצ"ב כנספח יב' לחוברת המכרז.

ידוע למציע כי עבודות המים והביוב מבוצעות ע"י מי שבע – תאגיד מים וביוב אזורי (להלן: "התאגיד") ועל אחריותו המלאה. כמו כן, ידוע למציע כי בגין ביצוע עבודות המים והביוב יגבה התאגיד מאת הזוכה דמי הקמה חלקיים בהתאם למכתב התאגיד מיום 9.3.2022 המצורף כנספח יב' לחוברת המכרז.

הזוכה מצהיר ומתחייב כי לא יבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י בכל הכרוך בביצוע עבודות התשתיות והפיתוח, לרבות טיב העבודות, ולוחות הזמנים או כל טענה אחרת הכרוכה או נובעת מעבודות התשתית. הזוכה מצהיר ומתחייב כי לא יבוא אל רמ"י או מי מטעמה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור.

ידוע למציע כי סה"כ סכום הוצאות הפיתוח שעל היום לשלם לרמ"י המצוין בטבלה שבנספח ד' מהווה תשלום עבור חיובים שונים כמפורט להלן: חיוב בגין תשתיות ציבוריות, השתתפות בהקמת מוסדות ציבור, השתתפות בשדרוג תשתיות בשכונות ותיקות (ישן מול חדש) בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. הסכומים כוללים מע"מ וכנגד תשלומים אלו יקבל הזוכה קבלה שאינה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מס מתשלומים כתוצאה מהתשלום.

כמו כן, סה"כ סכום הוצאות הפיתוח שעל היום לשלם לרמ"י כאמור לעיל כוללים מקדמה על חשבון דמי הקמה, מקדמה לחיבור חשמל וחיוב בגין חיבור לגז טבעי המסתכמים בסך של 21,184 ש"ח ליחידת דיור אחת. הסכומים כוללים מע"מ. כנגד תשלום זה יקבל הזוכה חשבונית מס.

הסכומים המפורטים לעיל למעט הסכום לתשלום עבור מקדמה על חשבון חיבור חשמל נכונים למדד תשלומים הבניה לחודש דצמבר 2021 (להלן: "מדד הבסיס") ויכללו תוספת הצמדה ממדד הבסיס עד למדד האחרון הידוע במועד אישור ועדת המכרזים / מועד בחירת המגרש.

ידוע למציע כי יהיה עליו להמציא ערבות בנקאית לרשות המקומית לאי גרימת נזקים כמפורט בטבלה קדלקמן, סכום הערבות הנו 5% מערך התשתיות הצמודות. להלן סכום גובה הערבות לאי גרימת נזקים לכל מגרש:

מספר מגרש	גובה הערבות לאי גרימת נזקים	מספר מגרש	גובה הערבות לאי גרימת נזקים	מספר מגרש	גובה הערבות לאי גרימת נזקים
101	16,773	201	15,051	292	16,291
102	15,888	202	15,073	293	16,291
103	15,853	203	15,108	294	22,499
104	15,265	204	16,958	295	16,427
105	15,265	205	16,186	296	16,107
106	15,265	206	16,186	297	16,107
107	15,265	207	16,186	298	16,107
108	15,265	208	16,186	299	16,107
109	16,546	209	16,186	300	16,107
122	32,201	210	16,186	301	16,107
123	31,789	211	16,186	302	16,681
124	31,789	212	16,186	303	21,443
125	31,768	213	16,186	304	15,739
126	31,768	214	16,186	305	15,739
127	31,378	215	16,186	306	15,739
128	30,075	216	16,186	307	23,393
129	29,926	217	15,853	308	23,727
130	29,252	218	16,051	309	19,041
131	30,790	219	16,072	310	19,041
132	30,790	220	16,072	311	19,041
133	30,790	221	16,072	312	20,671
134	30,790	222	16,072	313	18,347
135	30,790	223	16,072	314	19,232

עמוד 27 מתוך 69

19,232	315	16,072	224	30,790	136
18,764	316	16,072	225	31,456	137
18,729	317	16,072	226	33,915	138
15,349	318	16,072	227	32,732	139
15,073	319	16,072	228	30,904	140
15,073	320	16,638	229	35,892	142
15,087	321	17,404	230	36,572	143
16,015	322	17,071	231	35,700	144
16,440	323	16,915	232	35,869	145
32,123	324	16,915	233	31,180	148
31,017	325	16,879	234	30,769	149
31,017	326	16,879	235	30,769	150
31,039	327	16,858	236	30,769	151
32,753	328	16,858	237	30,769	152
29,905	375	16,858	238	30,769	153
28,247	376	15,972	239	31,180	154
28,247	377	20,373	240	32,951	155
28,247	378	15,704	241	32,456	156
28,247	379	15,704	242	32,456	157
28,247	380	15,682	243	32,456	158
28,247	381	15,682	244	32,456	159
28,247	382	15,647	245	32,456	160
28,247	383	15,647	246	32,951	161
28,247	384	18,396	247	35,914	162
28,247	385	33,618	254	32,456	163
29,905	386	33,263	255	32,456	164
15,972	387	32,908	256	32,456	165
15,278	388	32,575	257	32,456	166
15,278	389	32,264	258	32,456	167
16,129	390	31,987	259	32,973	168
16,150	391	31,711	260	32,973	169
15,108	392	31,470	261	32,456	170
15,087	393	31,251	262	32,456	171
15,065	394	31,102	263	32,456	172
15,355	395	30,961	264	32,456	173
16,660	396	30,847	265	32,456	174
16,037	397	30,790	266	35,892	175
15,541	398	21,145	267	30,096	176
		16,186	268	30,790	177
		15,937	269	30,790	178
		16,051	270	30,790	179
		15,774	271	30,790	180
		15,909	272	30,790	181
		15,661	273	29,054	182
		15,774	274	29,154	183
		15,541	275	29,154	184
		15,661	276	29,154	185
		15,441	277	29,154	186
		15,519	278	28,488	187
		15,349	279	15,265	188
		15,441	280	15,073	189
		15,243	281	15,051	190
		16,093	282	15,051	191
		16,291	283	15,016	192
		16,291	284	15,016	193
		16,291	285	14,967	194
		16,291	286	14,967	195
		16,291	287	14,967	196
		16,291	288	14,967	197
		16,291	289	15,016	198
		16,291	290	15,016	199
		16,291	291	15,051	200

## עמוד 28 מתוך 69



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

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

תנאים ותשלומי היזם בגין הנחת תשתית ואספקת גז טבעי:

במסגרת התכנית, מסוסדת עלות עבודות הגז הטבעי על ידי רמ"י ומשרד האנרגיה ויחולו התנאים הבאים :

רמ"י תגבה מאת היזם הזוכה את עלות הקמת תשתיות הגז לטובת תשלום לספק התשתית במסגרת גביית הוצאות הפיתוח.

כנגד התשלום יקבל היזם חשבונית מס .

חיבור יח"ד על פי התכנית המאושרת יבוצעו על ידי ספק התשתית ללא עלות נוספת, פרט ליח"ד הנוספות במסגרת שבס/כחלון כמפורט להלן .

ככל שיאורו ליזם על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה יח"ד נוספות לפי תקנת שבס/כחלון, ללא תוספת קומות, ביחס למספר הקומות המאושר בהוראות התכנית, אזי יידרש לשלם ישירות לספק התשתית סך של 1,300 ש"ח + מע"מ לכל אחת מיח"ד הנוספות .

ככל ישאושרו ליזם ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה יח"ד נוספות, בקומה נוספת, מעבר למס' הקומות המאושר בהוראות התכנית, אזי יידרש היזם לשלם ישירות לספק התשתית סך של 2,728 ש"ח + מע"מ לכל אחת מיח"ד הנוספות.

הכל כמפורט בנספח ה' בהסכם התשתית המצורף כנספח ו' 1 לחוברת המכרז

## 11.1. מועדי תשלום:

בנוסף לתשלום לרמ"י בגין התמורה עבור הקרקע, על הזוכה במכרז לשלם לרמ"י את סה"כ הוצאות הפיתוח כמפורט בנספח ד' עד ולא יאוחר מ- 90 יום ממועד בחירת המגרש.

יודגש כי אם בתום 90 יום ממועד בחירת המגרש, לא יתקבל מלוא הסכום עבור סה"כ הוצאות הפיתוח לרמ"י או תשלום מלא התמורה עבור הקרקע לרמ"י תפקע זכותו של הזוכה במכרז.

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

במידה והמועד האחרון לתשלום עבור התשלומים 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.

## 11.2. הסדרת התחייבות כלפי הגורם המפתח:

תוך ולא יאוחר מ- 90 יום ממועד בחירת המגרש, על הזוכה במכרז לגשת לחברת אופקים החדשים - החברה כלכלית אופקים בע"מ שכתובתה ברחוב : בצלאל 6 אופקים . טלפון : 08-9928561 ( איש : קשר בתיה ) ובתאום מראש ולהסדיר את כל ההתחייבויות החלות על הזוכה במכרז כלפי החברה /המפתחת, לרבות הפקדת ערבות בנקאית נדרש וחתימה על חוזה התשתיות.

עמוד 29 מתוך 69

מובהר כי תנאי מוקדם לחתימת חוזה חכירה עם רמ"י מותנה, בין היתר, בקבלת אישור בכתב מהרשות המקומית.

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

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

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

החתימה על הסכם תשתיות עם הרשות ותשלום הוצאות פיתוח והקרקע לרמ"י במועד הינם תנאי להתקשרות עם רמ"י, אולם אין הם לכשעצמם מזכים את הזוכה בהגרלה לקבל את המגרשים.

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

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

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

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

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

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

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

מכתב הרשות המקומית מצ"ב כנספח יב' לחוברת המכרז.

מכתב תאגיד המים מצ"ב כנספח יב'1 לחוברת המכרז.

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

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

בכפוף לאמור לעיל הזוכה לא יבוא בכל תביעה ו/או מענה ו/או טענה בגין האמור לעיל.

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

עמוד 30 מתוך 69

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

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

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

על אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה עמד בכל התחייבויותיו על פי תנאי המכרז, לרבות תשלום עבור הקרקע והוצאות הפיתוח במועד למעט המצאת חוזה תשתית ו/או ערבויות ו/או חוזה חכירה חתום במועד, תאפשר הרשות לרפא את הפגם.

מכל מקום יובהר כי רמ"י אינה מחויבת לאפשר תיקון הפגם והדבר נתון לשיקול דעתה הרחב.

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

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

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

### **13 העברת זכויות**

העברת זכויות מותנית בהסכמת רשות מקרקעי ישראל מראש ובכתב, בין היתר, בהתאם לסעיף 5.4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל על עדכונים.

בהתאם לסעיף 5.4.8 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל הרשות תאפשר העברת זכויות ללא שתיגבה תמורה נוספת בחלוף 5 שנים ממועד סיום בנייה (סיום בניית שלד וגג). העברת זכויות לפני המועד הנזכר, תתבצע בהתאם להוראות סעיף 5.4.8 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ולנהלי רמ"י.

יובהר, כי אין באמור לכדי לגרוע מתנאים או חיובים אחרים הקבועים בהסכם.

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

א. אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי רמ"י, אזי תשיב רמ"י לזוכה את הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות ששולמו על ידו רק לאחר שהמתחמים ישווק מחדש ורמ"י תיגבה את הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות מהזוכה החדש.

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

#### 14. בניה:

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

#### 15. שינוי תנאי המכרז:

הרשות תהא רשאית בכל עת, ועל פי שיקול דעתה הבלעדי לשנות כל תנאי מתנאי המכרז (להלן: "שינוי תנאי המכרז"). החלטת הרשות על שינוי תנאי המכרז יכול שתיעשה עד למועד האחרון להגשת הצעות. הרשות תודיע על השינוי בתנאי המכרז באמצעות אתר האינטרנט. הודעת השינוי אשר פורסמה באתר האינטרנט של רמ"י, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציע. באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות הרשות באתר האינטרנט בקשר לשינוי תנאי המכרז אשר יפורסמו כאמור לעיל ולפעול בהתאם להם. המציע/הזוכה מתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי המכרז.

#### 16. חילוט ערבות (המחאה בנקאית):

ידוע למציע/זוכה כי אם תתקיים אחת מהעילות הקבועות בתקנה 16 ב(ב) לתקנות חובת המכרזים כאמור להלן, ועדת המכרזים רשאית להורות על חילוט הערבות, והמציע/זוכה רשאי יהיה להגיש בכתב את טענותיו כנגד חילוט הערבות כולה או חלקה, לא יאוחר מ 30 יום מיום אישור ביטול העסקה/זכייה.

תקנה 16 ב(ב): "ועדת המכרזים תהיה רשאית להורות על חילוט ערבות מכרז של מציע, כולה או חלקה, אחרי שנתנה לו הזדמנות להשמיע את טענותיו, אם התקיים בו אחד מאלה:

1. הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים;
2. הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק;
3. הוא חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז;
4. אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של הגוף הציבורי עם הזוכה במכרז.

ידוע לזוכה כי אחד ממקרים בהם רשאית ועדת המכרזים להורות על חילוט ערבות (פקדון) לאחר שנתנה לו הזמנות להשמיע את טענותיו הוא חזרה מהצעה לאחר שבחר את המגרש או אי עמידה בזמנים הנקובים בתנאי המכרז.

#### 17. כללי:

17.1 פרסום זה אינו מהווה התחייבות של יוזמי התוכנית או מי מהם כלפי אדם כלשהו למסור לו מגרש הכלול בתוכנית או לבצע עבודות פיתוח ותשתית ואין בו כדי להקנות לאדם כלשהו זכות במגרש כאמור או זכות לדרוש ביצוע עבודות כאמור.

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

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

17.4 לנציגי יוזמי התוכנית תהיה הזכות להכנס לשטחי המגרשים בכל עת במשך התקופה שעד להשלמת הבניה במגרש וקבלת כתב השלמת מבנה .

17.5 רמ"י שומר לעצמו הזכות לבטל מכרז הרשמה והגרלה זה או לשנות תנאיו, לרבות, להאריך את מועד המכרז, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת שתפורסם בעיתונות.

17.6 חתימה על חוזה החכירה עם רמ"י תיעשה עם שני בני הזוג או עם אחד מהם בהתאם למופיע בטפסי ההצעה להשתתפות בהגרלה.

17.7 לצורך קבלת התחייבות לרישום משכנתא, על שני בני הזוג להופיע במשרדי רשות מקרקעי ישראל מצויידים במכתב מאת הבנק, ולחתום במשרדי רמ"י על טופס בקשה לרישום משכנתא.

17.8 השטחים מחוץ לתחום התוכנית המיועדים לתיכנון עתידי, רמ"י אינו מתחייב לתיכנון כלשהו וכל תכנון ישקל עפ"י שקול דעתו של רמ"י הן מבחינת מטרות התיכנון והן מבחינת מועד התיכנון. לזוכה לא תהיה כל תביעה או טענה כלפי רמ"י או מי מטעמו לגבי התיכנון העתידי מטרותיו ומועדיו.

17.9 הזוכה במגרש יהיה חייב בתשלום למס רכישה במשרד האוצר, בשיעור שיקבע ע"פ חוק מיום בחירת המגרש.

17.10 גבולות המגרשים ושטחיהם בהתאם, אינם סופיים וניתנים לשינוי בזמן סימון המגרשים, ללא כל זכות ערעור על ידי הזוכים. סימון סופי של המגרשים, גבולותיהם וקביעת שטחם הסופי, יעשו לאחר ביצוע עבודות הפיתוח ע"י הרשות המקומית ואישור התוכנית.

# נספחים 1-6 אישורי נכות

עמוד 34 מתוך 69

**אישור לנכה צה"ל  
בדרגת נכות +100%  
נספח מס' 1  
(לנספח זה יש לצרף גם את התצהיר בנספח מס' 7)**



TO 9826208368

P.02/02

לכבוד  
מינהל מקרקעי ישראל  
א.ג.נ.

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

חרינו לאשר כי מרגבי \_\_\_\_\_ נבדק על ידי הרשות המוסמכת באגף  
השיקום במשרד הביטחון ואושר מנה צה"ל קשה בדרגת נכות +100% (מיוחדת)  
בחתום לתקנה 1825 לתקנות חובת המכרזים, ותשנ"ג - 1993.

בכבוד רב,

ס' ר' האגף ור' היחידה  
לתגמולים והטבות

חזקת : מחוז שיקום  
מרגבי (שם הנכה)

**אישור לנכה צה"ל קשה**  
**נספח מס' 2**  
**(לנספח זה יש לצרף גם את התצהיר בנספח מס' 7)**

TO 9026208360

P.01/02



משרד הביטחון

לכבוד  
מנהל מקרקעי ישראל

א.ג.ג.

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

חרינו לאשר כי מר/גב' \_\_\_\_\_ נבדק על ידי הרשות המוסמכת באגף  
שיקום נכים במשרד הביטחון ואשר מנכה צה"ל קשה בהתאם לתקנה 25(18)  
לתקנות חובת הסכרזים והתשמיג - 1993.

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

בכבוד רב,

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

העתק: מחוז שיקום  
מר/גב' (שם הנכה)



אישור לנפגע פעולות איבה  
בדרגת נכות +100%  
נספח מס' 3  
(לנספח זה יש לצרף גם את התצהיר בנספח מס' 7)



המוסד לביטוח לאומי  
אגף השיקום

לכבוד

א.ג.נ.,

הנדון:

אישור זכויות נפגע פעולות איבה בדרגת נכות +100% (מיוחדת)

מ/גב':

ת.ז.:

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

בכבוד רב,

מנהל אגף השיקום

העתק: תחום שיקום, סניף  
מריגבי (שם הנכה)

אישור לנפגע פעולות איבה  
בדרגת נכות קשה  
נספח מס' 4  
(לנספח זה יש לצרף גם את התצהיר בנספח מס' 7)



המוסד לביטוח לאומי  
אגף השיקום

לכבוד

א.ג.נ.,

הנדון:

אישור זכויות נפגע פעולות איבה קשה

מ/גב':

ת.ז.:

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

### הבהרה:

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

בכבוד רב,

מנהל אגף השיקום

העתק: תחום שיקום, סניף

מריגבי (שם הנכח)



המוסד לביטוח לאומי

אישור לנכה בדרגת נכות  
של 75% לפחות עקב מוגבלות  
בניידות לצמיתות  
נספח מס' 5  
(לנספח זה יש לצרף גם את התצהיר בנספח מס' 7)

לכבוד \_\_\_\_\_

א.ג.נ.,

הנדון:

אישור על אחוזי מוגבלות בניידות

מספר זהות: \_\_\_\_\_

הריני לאשר כי בבדיקה הרפואית שנערכה לך בלשכת הבריאות המחוזית בתאריך \_\_\_\_\_  
נקבעו לך \_\_\_\_\_ אחוזי מוגבלות בניידות לצמיתות על פי סעיף \_\_\_\_\_ ברשימת הליקויים  
שבתוספת אי לחסכם הניידות.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
פקיד תביעות ניידות

העתק: מחוז שיקום \_\_\_\_\_

מרגבי (שם הנכה) \_\_\_\_\_



משרד העבודה הרווחה  
והשירותים החברתיים  
חוסן חברתי לישראל



וי/אדר ב/תשפ"ב  
09/03/2022

## דוגמא

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

לכבוד משרד מקרקעי ישראל /  
משרד השיכון והבינוי

הנדון:

מספר תעודת זהות

פרטי

משפחה

הריני לאשר כי הנ"ל מוכר/ת ע"י השירות לעיוור במשרד הרווחה והשירותים  
החברתיים כנושא/ת "תעודת עיוור/לקויי ראייה" ול/לה:

עיוורון מוחלט.	X
תנעות יד	X
חדות ראייה עד 1/60	X
שדה ראייה עד 10 מעלות	X

לפיכך האבחנה מקבילה ל- 100% נכות רפואית לצמיתות.

בברכה,

ד"ר אילנה גלייטמן  
מנהלת שירות בש"ט  
(ראיה, שמיעה וטכנולוגיה)



מינהל מוגבלויות- אגף בכיר הערכה, הכרה ותכנון  
שירותי ראייה, שמיעה וטכנולוגיה, רש"ט  
[www.molsa.gov.il](http://www.molsa.gov.il) | [ilanaql@molsa.gov.il](mailto:ilanaql@molsa.gov.il) | אתר ממשל זמין - [www.gov.il](http://www.gov.il)

עמוד 41 מתוך 69



עמוד 42 מתוך 69

# נספח 7

## תצהיר לנכים / לבעלי מוגבלויות

עמוד 43 מתוך 69

**תצהיר עו"ד לכלל הנכים**  
**נספח מס' 7**

**תצהיר**

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

ולראיה באתי על החתום:

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר/ה

\_\_\_\_\_  
תאריך

הנני מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעה בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ שזיהיתי אותה/ה באמצעות ת"ז מס' \_\_\_\_\_ ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יחיה/תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה/תעשה כן, אישרה נכונות הצהרת/ה ותתם/ה עליה בפני.

\_\_\_\_\_  
חותמת וחתימת עורך הדין

\_\_\_\_\_  
תאריך

# נספח 8

## תצהיר אפוטרופוס לנכה קטין

עמוד 45 מתוך 69



נספח 8

### תצהיר אפוטרופוס לנכה קטין

אני החתום/ה מטה \_\_\_\_\_ בעל/ת ת"ז שמספרה \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

- אני נותן/ נותנת תצהיר זה בתמיכה לבקשת \_\_\_\_\_ בעל/ת ת"ז שמספרה \_\_\_\_\_ (להלן: "הקטין/ה") לחשתתף במכרז רשות מקרקעי ישראל לרכישת קרקע למגורים.
- הנני מצהיר/ה כי הקטין/ה לא זכה/ זכתה בעבר במכרז ואו בהקצאה של קרקע למגורים מרשות מקרקעי ישראל עקב נכותו/נכותה.
- המגרש המבוקש ישמש לצורך בניה למגורי הקטין/ה.
- הנני מצהיר/ה כי החתימה מטה הינה חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

ולראיה באתי על החתום:

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר/ה

\_\_\_\_\_  
תאריך

הנני מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע/ה בפני מר/גב' \_\_\_\_\_, שזיהיתי אותו/ה באמצעות ת"ז מס' \_\_\_\_\_, ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה/ תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו/ה וחתם/ה עליה בפני.

\_\_\_\_\_  
חותמת וחתימת עורך הדין

\_\_\_\_\_  
תאריך

# נספח ב

## נוסח חוזה חכירה

עמוד 47 מתוך 69

## 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 בנס: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

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

מצד שני:

### מ ב ו א

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

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

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

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:

"המוכר": 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 המוכר במועד חתימת חוזה זה.

"התמורה": \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

"חייבים נוספים":

בסך \_\_\_\_\_ ש"ח נכון ליום \_\_\_\_\_ בתוספת מע"מ כחוק  
בסך \_\_\_\_\_ ש"ח נכון ליום \_\_\_\_\_ כולל מע"מ

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

"המדד היסודי": מדד המחירים לצרכן האחרון שהיה ידוע ביום 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.
- במוחר 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 חשבון, כל פעולה שתדרש, לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וכן לרשום את המבנים כבית משותף או כבתים משותפים עד למועד האמור.

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

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

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

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 וידוע לו על-ידי המחכירה.

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

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

10. הפרה יסודית

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

11. אי-התאמה ופינוי מחזיקים

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

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

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

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

13. תשלום הוצאות פיתוח

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



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

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

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

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

1. תנאים מיוחדים:

---

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

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

<b>המחכירה:</b>		<b>החוכר:</b>	
שם.1	_____	שם.1	_____
תואר המשרה	_____	מס' זיהוי	_____
חתימה	_____	חתימה	_____
שם. 2		שם. 2	
תואר המשרה	_____	מס' זיהוי	_____
חתימה	_____	חתימה	_____
חתימה	_____		
שם. 3		שם. 3	
		מס' זיהוי	_____
		חתימה	_____
שם. 4		שם. 4	
		מס' זיהוי	_____
		חתימה	_____

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

5. שם \_\_\_\_\_

מס' זיהוי \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_

6. שם \_\_\_\_\_

מס' זיהוי חתימה \_\_\_\_\_

**המאשר :**

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

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

# נספח ג

## נוסח אישור חסר דירה

עמוד 48 מתוך 69



משרד הדיור והשיכון



<נמענים>:  
שלום רב,

### הנדון: אישור חסר דירה

הרינו לאשר כי:  
<שם פונה 1>, מספר זהות <זהות פונה>  
<שם פונה 2>, מספר זהות <זהות פונה>  
מצב משפחתי: <מצב משפחתי>  
נבדקו ונמצאו חסרי דירה.

תוקף זכאות: <תוקף זכאות>  
מספר זכאות: <מספר זכאות>

מסמך זה מהווה אישור כי הנ"ל הינו חסר דירה בלבד ואין בו כדי להעיד על קיומה של זכאות כלשהי.

בכבוד רב,  
מינהל הסיוע בדיוור  
משרד הבינוי והשיכון  
וחברת <חברה>

חתימות מורשי חתימה:

שם פרטי, שם משפחה, חתימה      שם פרטי, שם משפחה, חתימה      תאריך



# נספח ד

## רשימת המגרשים מחירי הקרקע והוצאות הפיתוח

עמוד 50 מתוך 69

**רשימת מגרשים לבנייה עצמית 231 מג ( 326 יחד) הגרלה אופקים אפיקי נחל אופקים**

מספר	מספר תכנית	מספר מגרש	מספר חוזה	מספר יחידות דיור	שטח המגרש	מלוא ערך הקרקע	מחיר הקרקע לתשלום	הוצאות פיתוח
						המחירים נכונים ליום 30-06-2022	נכון ליום 16-01-2022	
1	תמל/1034	101	800012135	1	544	782,700	532,257	456,737
2	תמל/1034	102	800012136	1	515	705,730	462,214.3	439,024
3	תמל/1034	103	800012137	1	514	706,490	462,905.9	438,318
4	תמל/1034	104	800012138	1	495	681,680	440,328.8	426,561
5	תמל/1034	105	800012139	1	495	681,680	440,328.8	426,561
6	תמל/1034	106	800012140	1	495	681,680	440,328.8	426,561
7	תמל/1034	107	800012141	1	495	681,680	440,328.8	426,561
8	תמל/1034	108	800012142	1	495	681,680	440,328.8	426,561
9	תמל/1034	109	800012143	1	536	789,840	538,754.4	452,194
10	תמל/1034	122	800012144	2	1,044	1,579,030	1,076,917.3	886,551
11	תמל/1034	123	800012145	2	1,030	1,474,470	981,767.7	878,324
12	תמל/1034	124	800012146	2	1,030	1,474,470	981,767.7	878,324
13	תמל/1034	125	800012147	2	1,029	1,474,850	982,113.5	877,894
14	תמל/1034	126	800012148	2	1,029	1,474,850	982,113.5	877,894
15	תמל/1034	127	800012149	2	1,016	1,549,390	1,049,944.9	870,096
16	תמל/1034	128	800012150	2	974	1,426,230	937,869.3	844,034

מספר	מספר תכנית	מספר מגרש	מספר חוזה	מספר יחידות דיור	שטח המגרש	מלוא ערך הקרקע	מחיר הקרקע לתשלום	הוצאות פיתוח
						המחירים נכונים ליום 30-06-2022	נכון ליום 16-01-2022	
17	תמל/1034	129	800012151	2	969	1,312,190	834,092.9	841,056
18	תמל/1034	130	800012152	2	946	1,364,970	882,122.7	827,579
19	תמל/1034	131	800012153	2	997	1,436,540	947,251.4	858,339
20	תמל/1034	132	800012154	2	997	1,436,540	947,251.4	858,339
21	תמל/1034	133	800012155	2	997	1,436,540	947,251.4	858,339
22	תמל/1034	134	800012156	2	997	1,436,540	947,251.4	858,339
23	תמל/1034	135	800012157	2	997	1,436,540	947,251.4	858,339
24	תמל/1034	136	800012158	2	997	1,526,290	1,028,923.9	858,339
25	תמל/1034	137	800012159	2	1,019	1,551,280	1,051,664.8	871,662
26	תמל/1034	138	800012160	2	1,100	1,554,620	1,054,704.2	920,841
27	תמל/1034	139	800012161	2	1,061	1,510,120	1,014,209.2	897,172
28	תמל/1034	140	800012162	2	1,001	1,373,570	889,948.7	860,611
29	תמל/1034	142	800012163	2	1,165	1,657,340	1,148,179.4	960,380
30	תמל/1034	143	800012164	2	1,187	1,627,390	1,120,924.9	973,980
31	תמל/1034	144	800012165	2	1,158	1,603,890	1,099,539.9	956,543
32	תמל/1034	145	800012166	2	1,162	1,711,330	1,197,310.3	959,919
33	תמל/1034	148	800012167	2	1,010	1,539,780	1,041,199.8	866,136
34	תמל/1034	149	800012168	2	996	1,436,920	947,597.2	857,909



מספר	מספר תכנית	מספר מגרש	מספר חוזה	מספר יחידות דיור	שטח המגרש	מלוא ערך הקרקע	מחיר הקרקע לתשלום	הוצאות פיתוח
							המחירים נכונים ליום 30-06-2022	נכון ליום 16-01-2022
35	תמל/1034	150	800012169	2	996	1,436,920	947,597.2	857,909
36	תמל/1034	151	800012170	2	996	1,436,920	947,597.2	857,909
37	תמל/1034	152	800012171	2	996	1,436,920	947,597.2	857,909
38	תמל/1034	153	800012172	2	996	1,436,920	947,597.2	857,909
39	תמל/1034	154	800012173	2	1,010	1,468,840	976,644.4	866,136
40	תמל/1034	155	800012174	2	1,068	1,609,950	1,105,054.5	901,562
41	תמל/1034	156	800012175	2	1,052	1,498,610	1,003,735.1	891,647
42	תמל/1034	157	800012176	2	1,052	1,498,610	1,003,735.1	891,647
43	תמל/1034	158	800012177	2	1,052	1,498,610	1,003,735.1	891,647
44	תמל/1034	159	800012178	2	1,052	1,498,610	1,003,735.1	891,647
45	תמל/1034	160	800012179	2	1,052	1,498,610	1,003,735.1	891,647
46	תמל/1034	161	800012180	2	1,068	1,609,950	1,105,054.5	901,562
47	תמל/1034	162	800012181	2	1,166	1,706,530	1,192,942.3	960,810
48	תמל/1034	163	800012182	2	1,052	1,498,610	1,003,735.1	891,647
49	תמל/1034	164	800012183	2	1,052	1,498,610	1,003,735.1	891,647
50	תמל/1034	165	800012184	2	1,052	1,498,610	1,003,735.1	891,647
51	תמל/1034	166	800012185	2	1,052	1,498,610	1,003,735.1	891,647
52	תמל/1034	167	800012186	2	1,052	1,498,610	1,003,735.1	891,647

מספר	מספר תכנית	מספר מגרש	מספר חוזה	מספר יחידות דיור	שטח המגרש	מלוא ערך הקרקע	מחיר הקרקע לתשלום	הוצאות פיתוח
							המחירים נכונים ליום 30-06-2022	נכון ליום 16-01-2022
53	תמל/1034	168	800012187	2	1,069	1,613,840	1,108,594.4	901,992
54	תמל/1034	169	800012188	2	1,069	1,613,840	1,108,594.4	901,992
55	תמל/1034	170	800012189	2	1,052	1,498,610	1,003,735.1	891,647
56	תמל/1034	171	800012190	2	1,052	1,498,610	1,003,735.1	891,647
57	תמל/1034	172	800012191	2	1,052	1,498,610	1,003,735.1	891,647
58	תמל/1034	173	800012192	2	1,052	1,498,610	1,003,735.1	891,647
59	תמל/1034	174	800012193	2	1,052	1,498,610	1,003,735.1	891,647
60	תמל/1034	175	800012194	2	1,165	1,657,340	1,148,179.4	960,380
61	תמל/1034	176	800012195	2	975	1,494,220	999,740.2	844,464
62	תמל/1034	177	800012196	2	997	1,436,540	947,251.4	858,339
63	תמל/1034	178	800012197	2	997	1,436,540	947,251.4	858,339
64	תמל/1034	179	800012198	2	997	1,436,540	947,251.4	858,339
65	תמל/1034	180	800012199	2	997	1,436,540	947,251.4	858,339
66	תמל/1034	181	800012200	2	997	1,369,880	886,590.8	858,339
67	תמל/1034	182	800012201	2	940	1,292,110	815,820.1	823,619
68	תמל/1034	183	800012202	2	944	1,360,280	877,854.8	825,615
69	תמל/1034	184	800012203	2	944	1,360,280	877,854.8	825,615
70	תמל/1034	185	800012204	2	944	1,360,280	877,854.8	825,615

מספר	מספר תכנית	מספר מגרש	מספר חוזה	מספר יחידות דיור	שטח המגרש	מלוא ערך הקרקע	מחיר הקרקע לתשלום	הוצאות פיתוח
						המחירים נכונים ליום 30-06-2022	נכון ליום 16-01-2022	
71	תמל/1034	186	800012205	2	944	1,360,280	877,854.8	825,615
72	תמל/1034	187	800012206	1	922	1,387,420	1,082,552.2	812,292
73	תמל/1034	188	800012207	1	495	748,350	500,998.5	426,561
74	תמל/1034	189	800012208	1	488	698,320	455,471.2	422,723
75	תמל/1034	190	800012209	1	487	732,030	486,147.3	422,293
76	תמל/1034	191	800012210	1	487	732,030	486,147.3	422,293
77	תמל/1034	192	800012211	1	486	729,380	483,735.8	421,587
78	תמל/1034	193	800012212	1	486	729,380	483,735.8	421,587
79	תמל/1034	194	800012213	1	485	726,970	481,542.7	420,605
80	תמל/1034	195	800012214	1	485	726,970	481,542.7	420,605
81	תמל/1034	196	800012215	1	485	726,970	481,542.7	420,605
82	תמל/1034	197	800012216	1	485	726,970	481,542.7	420,605
83	תמל/1034	198	800012217	1	486	729,380	483,735.8	421,587
84	תמל/1034	199	800012218	1	486	729,380	483,735.8	421,587
85	תמל/1034	200	800012219	1	487	732,030	486,147.3	422,293
86	תמל/1034	201	800012220	1	487	732,030	486,147.3	422,293
87	תמל/1034	202	800012221	1	488	731,650	485,801.5	422,723
88	תמל/1034	203	800012222	1	489	790,720	539,555.2	423,429

מספר	מספר תכנית	מספר מגרש	מספר חוזה	מספר יחידות דיור	שטח המגרש	מלוא ערך הקרקע	מחיר הקרקע לתשלום	הוצאות פיתוח
							המחירים נכונים ליום 30-06-2022	נכון ליום 16-01-2022
89	תמל/1034	204	800012223	1	550	867,910	609,798.1	460,421
90	תמל/1034	205	800012224	1	525	775,830	526,005.3	444,980
91	תמל/1034	206	800012225	1	525	775,830	526,005.3	444,980
92	תמל/1034	207	800012226	1	525	775,830	526,005.3	444,980
93	תמל/1034	208	800012227	1	525	775,830	526,005.3	444,980
94	תמל/1034	209	800012228	1	525	775,830	526,005.3	444,980
95	תמל/1034	210	800012229	1	525	775,830	526,005.3	444,980
96	תמל/1034	211	800012230	1	525	775,830	526,005.3	444,980
97	תמל/1034	212	800012231	1	525	775,830	526,005.3	444,980
98	תמל/1034	213	800012232	1	525	775,830	526,005.3	444,980
99	תמל/1034	214	800012233	1	525	775,830	526,005.3	444,980
100	תמל/1034	215	800012234	1	525	775,830	526,005.3	444,980
101	תמל/1034	216	800012235	1	525	775,830	526,005.3	444,980
102	תמל/1034	217	800012236	1	514	811,620	558,574.2	438,318
103	תמל/1034	218	800012237	1	520	818,670	564,989.7	442,278
104	תמל/1034	219	800012238	1	521	771,280	521,864.8	442,708
105	תמל/1034	220	800012239	1	521	771,280	521,864.8	442,708
106	תמל/1034	221	800012240	1	521	771,280	521,864.8	442,708

מספר	מספר תכנית	מספר מגרש	מספר חוזה	מספר יחידות דיור	שטח המגרש	מלוא ערך הקרקע	מחיר הקרקע לתשלום	הוצאות פיתוח
							המחירים נכונים ליום 30-06-2022	נכון ליום 16-01-2022
107	תמל/1034	222	800012241	1	521	771,280	521,864.8	442,708
108	תמל/1034	223	800012242	1	521	771,280	521,864.8	442,708
109	תמל/1034	224	800012243	1	521	771,280	521,864.8	442,708
110	תמל/1034	225	800012244	1	521	771,280	521,864.8	442,708
111	תמל/1034	226	800012245	1	521	771,280	521,864.8	442,708
112	תמל/1034	227	800012246	1	521	771,280	521,864.8	442,708
113	תמל/1034	228	800012247	1	521	771,280	521,864.8	442,708
114	תמל/1034	229	800012248	1	539	855,450	598,459.5	454,035
115	תמל/1034	230	800012249	1	565	880,250	621,027.5	469,354
116	תמל/1034	231	800012250	1	554	806,640	554,042.4	462,693
117	תמל/1034	232	800012251	1	548	806,280	553,714.8	459,561
118	תמל/1034	233	800012252	1	548	806,280	553,714.8	459,561
119	תמל/1034	234	800012253	1	547	803,620	551,294.2	458,855
120	תמל/1034	235	800012254	1	547	803,620	551,294.2	458,855
121	תמל/1034	236	800012255	1	546	804,000	551,640	458,425
122	תמל/1034	237	800012256	1	546	804,000	551,640	458,425
123	תמל/1034	238	800012257	1	546	804,000	551,640	458,425
124	תמל/1034	239	800012258	1	517	816,780	563,269.8	440,712

מספר	מספר תכנית	מספר מגרש	מספר חוזה	מספר יחידות דיור	שטח המגרש	מלוא ערך הקרקע	מחיר הקרקע לתשלום	הוצאות פיתוח
							המחירים נכונים ליום 30-06-2022	נכון ליום 16-01-2022
125	תמל/1034	240	800012259	1	662	904,800	643,368	528,725
126	תמל/1034	241	800012260	1	509	699,290	456,353.9	435,340
127	תמל/1034	242	800012261	1	509	699,290	456,353.9	435,340
128	תמל/1034	243	800012262	1	508	699,670	456,699.7	434,911
129	תמל/1034	244	800012263	1	508	699,670	456,699.7	434,911
130	תמל/1034	245	800012264	1	507	697,020	454,288.2	434,205
131	תמל/1034	246	800012265	1	507	730,350	484,618.5	434,205
132	תמל/1034	247	800012266	1	597	883,270	623,775.7	489,185
133	תמל/1034	254	800012267	2	1,090	1,814,430	1,291,131.3	914,885
134	תמל/1034	255	800012268	2	1,078	1,648,900	1,140,499	907,794
135	תמל/1034	256	800012269	2	1,066	1,634,640	1,127,522.4	900,702
136	תמל/1034	257	800012270	2	1,055	1,620,010	1,114,209.1	894,041
137	תמל/1034	258	800012271	2	1,045	1,608,410	1,103,653.1	887,809
138	תמל/1034	259	800012272	2	1,036	1,596,050	1,092,405.5	882,283
139	תמל/1034	260	800012273	2	1,027	1,587,100	1,084,261	876,758
140	תמל/1034	261	800012274	2	1,019	1,577,400	1,075,434	871,938
141	תמל/1034	262	800012275	2	1,012	1,567,310	1,066,252.1	867,548
142	תמל/1034	263	800012276	2	1,007	1,560,110	1,059,700.1	864,571

מספר	מספר תכנית	מספר מגרש	מספר חוזה	מספר יחידות דיור	שטח המגרש	מלוא ערך הקרקע	מחיר הקרקע לתשלום	הוצאות פיתוח
							המחירים נכונים ליום 30-06-2022	נכון ליום 16-01-2022
143	תמל/1034	264	800012277	2	1,003	1,555,330	1,055,350.3	861,747
144	תמל/1034	265	800012278	2	999	1,550,780	1,051,209.8	859,475
145	תמל/1034	266	800012279	2	997	1,595,520	1,091,923.2	858,339
146	תמל/1034	267	800012280	1	687	989,180	720,153.8	544,166
147	תמל/1034	268	800012281	1	525	775,830	526,005.3	444,980
148	תמל/1034	269	800012282	1	516	767,120	518,079.2	440,006
149	תמל/1034	270	800012283	1	520	771,660	522,210.6	442,278
150	תמל/1034	271	800012284	1	511	759,300	510,963	436,752
151	תמל/1034	272	800012285	1	516	764,320	515,531.2	439,454
152	תמל/1034	273	800012286	1	507	758,170	509,934.7	434,481
153	תמל/1034	274	800012287	1	511	759,300	510,963	436,752
154	תמל/1034	275	800012288	1	504	750,450	502,909.5	432,087
155	תמל/1034	276	800012289	1	507	758,170	509,934.7	434,481
156	תמל/1034	277	800012290	1	500	748,940	501,535.4	430,091
157	תמל/1034	278	800012291	1	503	750,830	503,255.3	431,657
158	תמל/1034	279	800012292	1	497	744,010	497,049.1	428,249
159	תמל/1034	280	800012293	1	500	748,940	501,535.4	430,091
160	תמל/1034	281	800012294	1	494	806,850	554,233.5	426,131

מספר	מספר תכנית	מספר מגרש	מספר חוזה	מספר יחידות דיור	שטח המגרש	מלוא ערך הקרקע	מחיר הקרקע לתשלום	הוצאות פיתוח
							המחירים נכונים ליום 30-06-2022	נכון ליום 16-01-2022
161	תמל/1034	282	800012295	1	522	841,840	586,074.4	443,138
162	תמל/1034	283	800012296	1	528	780,520	530,273.2	447,098
163	תמל/1034	284	800012297	1	528	780,520	530,273.2	447,098
164	תמל/1034	285	800012298	1	528	780,520	530,273.2	447,098
165	תמל/1034	286	800012299	1	528	780,520	530,273.2	447,098
166	תמל/1034	287	800012300	1	528	780,520	530,273.2	447,098
167	תמל/1034	288	800012301	1	528	780,520	530,273.2	447,098
168	תמל/1034	289	800012302	1	528	780,520	530,273.2	447,098
169	תמל/1034	290	800012303	1	528	780,520	530,273.2	447,098
170	תמל/1034	291	800012304	1	528	780,520	530,273.2	447,098
171	תמל/1034	292	800012305	1	528	780,520	530,273.2	447,098
172	תמל/1034	293	800012306	1	528	780,520	530,273.2	447,098
173	תמל/1034	294	800012307	1	732	1,027,680	755,188.8	571,242
174	תמל/1034	295	800012308	1	533	857,330	600,170.3	449,800
175	תמל/1034	296	800012309	1	522	773,940	524,285.4	443,414
176	תמל/1034	297	800012310	1	522	773,940	524,285.4	443,414
177	תמל/1034	298	800012311	1	522	773,940	524,285.4	443,414
178	תמל/1034	299	800012312	1	522	773,940	524,285.4	443,414



מספר	מספר תכנית	מספר מגרש	מספר חוזה	מספר יחידות דיור	שטח המגרש	מלוא ערך הקרקע	מחיר הקרקע לתשלום	הוצאות פיתוח
							המחירים נכונים ליום 30-06-2022	נכון ליום 16-01-2022
179	תמל/1034	300	800012313	1	522	773,940	524,285.4	443,414
180	תמל/1034	301	800012314	1	522	773,940	524,285.4	443,414
181	תמל/1034	302	800012315	1	541	846,140	589,987.4	454,895
182	תמל/1034	303	800012316	1	697	1,026,800	754,388	550,122
183	תמל/1034	304	800012317	1	510	795,110	543,550.1	436,046
184	תמל/1034	305	800012318	1	510	701,950	458,774.5	436,046
185	תמל/1034	306	800012319	1	510	701,950	458,774.5	436,046
186	תמל/1034	307	800012320	2	755	1,126,320	664,951.2	710,404
187	תמל/1034	308	800012321	2	766	1,140,100	677,491	717,065
188	תמל/1034	309	800012322	1	618	841,980	586,201.8	502,079
189	תמל/1034	310	800012323	1	618	868,480	610,316.8	502,079
190	תמל/1034	311	800012324	1	618	868,480	610,316.8	502,079
191	תמל/1034	312	800012325	1	672	973,190	705,602.9	534,680
192	תמל/1034	313	800012326	1	596	909,060	647,244.6	488,203
193	תמל/1034	314	800012327	1	625	872,350	613,838.5	505,916
194	תמל/1034	315	800012328	1	625	872,350	613,838.5	505,916
195	תמל/1034	316	800012329	1	609	913,380	651,175.8	496,553
196	תמל/1034	317	800012330	1	608	910,720	648,755.2	495,847

מספר	מספר תכנית	מספר מגרש	מספר חוזה	מספר יחידות דיור	שטח המגרש	מלוא ערך הקרקע	מחיר הקרקע לתשלום	הוצאות פיתוח
							המחירים נכונים ליום 30-06-2022	נכון ליום 16-01-2022
197	תמל/1034	318	800012331	1	497	744,010	497,049.1	428,249
198	תמל/1034	319	800012332	1	488	731,650	485,801.5	422,723
199	תמל/1034	320	800012333	1	488	731,650	485,801.5	422,723
200	תמל/1034	321	800012334	1	488	734,690	488,567.9	422,999
201	תמל/1034	322	800012335	1	519	769,010	519,799.1	441,572
202	תמל/1034	323	800012336	1	533	860,370	602,936.7	450,076
203	תמל/1034	324	800012337	2	1,041	1,648,930	1,140,526.3	884,985
204	תמל/1034	325	800012338	2	1,005	1,558,460	1,058,198.6	862,882
205	תמל/1034	326	800012339	2	1,005	1,558,460	1,058,198.6	862,882
206	תמל/1034	327	800012340	2	1,006	1,558,080	1,057,852.8	863,312
207	תמל/1034	328	800012341	2	1,062	1,775,550	1,255,750.5	897,602
208	תמל/1034	375	800012342	2	968	1,486,930	993,106.3	840,626
209	תמל/1034	376	800012343	2	914	1,317,030	838,497.3	807,472
210	תמל/1034	377	800012344	2	914	1,317,030	838,497.3	807,472
211	תמל/1034	378	800012345	2	914	1,213,610	744,385.1	807,472
212	תמל/1034	379	800012346	2	914	1,213,610	744,385.1	807,472
213	תמל/1034	380	800012347	2	914	1,172,590	707,056.9	807,472
214	תמל/1034	381	800012348	2	914	1,255,490	782,495.9	807,472

מספר	מספר תכנית	מספר מגרש	מספר חוזה	מספר יחידות דיור	שטח המגרש	מלוא ערך הקרקע	מחיר הקרקע לתשלום	הוצאות פיתוח
							המחירים נכונים ליום 30-06-2022	נכון ליום 16-01-2022
215	תמל/1034	382	800012349	2	914	1,317,030	838,497.3	807,472
216	תמל/1034	383	800012350	2	914	1,317,030	838,497.3	807,472
217	תמל/1034	384	800012351	2	914	1,317,030	838,497.3	807,472
218	תמל/1034	385	800012352	2	914	1,317,030	838,497.3	807,472
219	תמל/1034	386	800012353	2	968	1,486,930	993,106.3	840,626
220	תמל/1034	387	800012354	1	517	777,470	527,497.7	440,712
221	תמל/1034	388	800012355	1	495	717,200	472,652	426,837
222	תמל/1034	389	800012356	1	495	717,200	472,652	426,837
223	תמל/1034	390	800012357	1	523	782,100	531,711	443,844
224	תמל/1034	391	800012358	1	524	832,150	577,256.5	444,274
225	תמל/1034	392	800012359	1	489	745,420	498,332.2	423,429
226	תמל/1034	393	800012360	1	488	710,760	466,791.6	422,999
227	תמל/1034	394	800012361	1	487	711,140	467,137.4	422,570
228	תמל/1034	395	800012362	1	496	722,260	477,256.6	428,371
229	תמל/1034	396	800012363	1	540	767,890	518,779.9	454,465
230	תמל/1034	397	800012364	1	520	746,400	499,224	442,002
231	תמל/1034	398	800012365	1	504	758,140	509,907.4	432,087

**\*\*\* מחירי הקרקע אינם כוללים מע"מ. הוצאות הפיתוח כוללות מע"מ \*\*\***

# נספח ה תקנון התכנית

עמוד 51 מתוך 69

## הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1034

אופקים חדשים

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אופקים, נגב מערבי

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בתכנית זו, המקודמת על-ידי רשות מקרקעי ישראל, מוצע רובע המגורים ואזור תעסוקה בהיקף של כ-7,000 דונם. תכנית זו מהווה הרחבה משמעותית ממזרח לעיר הקיימת, ממזרח לנחל אופקים, המהווה כיום גבול טבעי של העיר. הרחבה זו מגדילה את תחום השיפוט העירוני בכ-50%.

ברובע זה עתידות לקום כ-6,844 יח"ד מתוכן כ-20% יחידות קטנות בתמהיל צפיפויות מגוון, ועוד 524 יח"ד במסגרת דיור מוגן, סה"כ תכולת המגורים בתכנית היא 7,368 יח"ד.

כמו כן, יסופק מענה עירוני מלא עבור התושבים העתידיים: שטחים פתוחים, שירותי ציבור, מסחר ותעסוקה, פארק רובעי ומתחם עתיקות לפיתוח וכן שטחי ציבור, תעסוקה ומסחר כלל-עירוניים.

שטח התכנית מגלם פוטנציאל רב לקידום העיר מבחינת מגורים, שטחי ציבור ותעסוקה בזכות יתרונותיו הבולטים: סמיכות לכניסה עירונית חדשה, נגישות לכבישים ארציים, חיבור נוח לצירים הראשיים של אופקים, המאפשרים בנוסף לשכונת המגורים, שטח נרחב למסחר ותעסוקה נקייה בדופן הדרומית של כביש שדה תימן, המוצע במסגרת תכנית זאת. אזור זה צפוי לאפשר מרכז תעסוקה מודרני וגמיש, הנחוץ לתושבי העיר והאזור. מדרום ודרום מזרח שטח התכנית תחום על-ידי קו גז טבעי מתוכנן (תמ"א 37/א) ומצפון ע"י נתיב הרכבת אשדוד-ב"ש.

שאיפת התכנית, היא ליצור אינטגרציה בין הרובע החדש לבין העיר הוותיקה. אשר תובטח באמצעות:

1. קישור תחבורתי חזק בין שני חלקי העיר, אשר יובטחו ע"י מערכת הדרכים החדשה המתווה שלשה חיבורים: א. דרך מס' 1 הכביש לשדה תימן שחולף מדרום לשכונת חורשת נח החדשה ומייצר חיבור ישיר אל מרכז העיר הוותיקה.

ב. דרך מס' 5 שמציעה חיבור אל מרכז העיר הוותיקה דרך השכונות הדרומיות שחולפת בצמוד לדופן הדרומית של הפרק העירוני. ומפגישה את תושבי הרובע עם תושבי העיר וותיקה במגוון אובייקטים עירוניים מרכזיים של תרבות ופנאי.

ג. הקישור הדרומי שקושר את הרובע החדש אל אזור התעסוקה החדש שמפותח בדרום העיר.

2. מינון זהיר של מרכזי עסקים ומסחר, מתוך דאגה להמשך האטרקטיביות של מרכזי העסקים והקניות שמצויים בחלק הוותיק של העיר.

3. פיתוח מגוון שירותים עירוניים לתרבות ופנאי סביב הפארק העירוני המרכזי ושמורת נחל אופקים אשר יהוו את ליבו של המארג העירוני בשלמותו, העשיר במכמני טבע ונוף, ובתכנים מושכים נוספים. אלו יתרמו לרווחת התושבים ולאיכות חייהם.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית      שם התכנית  
ומספר התכנית      אופקים חדשים

מספר התכנית      תמל/ 1034

1.2 שטח התכנית      7,035.520 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת      ארצית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות      לא  
לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אופקים, נגב מערבי

קואורדינאטה X 167000

קואורדינאטה Y 579300

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אופקים - חלק מתחום הרשות:

מרחבים - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אופקים חדשים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100211	לא מוסדר	חלק	2	9999
100212	לא מוסדר	חלק		9991, 9999
100229	לא מוסדר	חלק		9999
39654	מוסדר	חלק		1
39661	מוסדר	חלק		1
39663	מוסדר	חלק		1
39664	מוסדר	חלק		1
39665	מוסדר	חלק		1
39670	מוסדר	חלק		1
39671	מוסדר	חלק		1
100209/2	מוסדר	חלק	5	1
100211/2	מוסדר	חלק		2, 6
100212/1	מוסדר	חלק		1
100212/2	מוסדר	חלק		1-3
100229/1	מוסדר	חלק		1
100229/2	מוסדר	חלק		2
100229/9	מוסדר	חלק		1
100243/1	מוסדר	חלק		5-9
100269/1	מוסדר	חלק		2, 11
100991	מוסדר	חלק		1
400045	מוסדר	חלק	14	2
400977	מוסדר	חלק		1

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	אישור ע"פ תמ"א	התכנית כוללת התחברות לדרך מספר 25.	2247	2362	26/08/1976
486 /03 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /03 /486. הוראות תכנית 7 /03 /486 תחולנה על תכנית זו.	6983	3357	05/02/2015

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			נעמן בלקינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-5		נעמן בלקינד			1:2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 6		נעמן בלקינד		6	1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	ביוב - פרשה טכנית	25/02/2018	רון ברזיץ	19/02/2018	5	1:1	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב גיליון כללי	25/02/2018	רון ברזיץ	19/02/2018	1	1:5000	מנחה	ביוב
לא	תנוחת ביוב גיליון 1	25/02/2018	רון ברזיץ	19/02/2018	1	1:2500	מנחה	ביוב
לא	תנוחת ביוב גיליון 2	25/02/2018	רון ברזיץ	19/02/2018	1	1:2500	מנחה	ביוב
לא	תנוחת ביוב גיליון 3	25/02/2018	רון ברזיץ	19/02/2018	1	1:2500	מנחה	ביוב
לא	תנוחת ביוב גיליון 4	25/02/2018	רון ברזיץ	19/02/2018	1	1:2500	מנחה	ביוב
לא	תנוחת ביוב גיליון 5	25/02/2018	רון ברזיץ	19/02/2018	1	1:2500	מנחה	ביוב
לא	תנוחת ביוב גיליון 6	25/02/2018	רון ברזיץ	19/02/2018	1	1:2500	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי גיליון כללי בקני"מ	05/03/2018	נעמן בלקינד	05/03/2018	1	1:5000	מנחה	בינוי
לא	1:5000 גיליון בינוי אזור צפוני קני"מ	05/03/2018	נעמן בלקינד	05/03/2018	1	1:2500	מנחה	בינוי
לא	1:2500 נספח בינוי גיליון דרומי קני"מ	05/03/2018	נעמן בלקינד	05/03/2018	1	1:2500	מנחה	בינוי
לא	1:2500 גיליון הדמיית בינוי	25/02/2018	נעמן בלקינד	20/02/2018	1	1:1	מנחה	בינוי
לא	מניעת התפשטות מינים פולשים	15/11/2016	יעקב גולן	15/11/2016	7	1:1	מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח אקולוגי	15/11/2016	רועי טלבי	15/11/2016	39	1:1	מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח נוף גיליון עבודות עפר	21/02/2018	קורן אורקין	21/02/2018	1	1:5000	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	מפת בעלויות בקרקע	25/02/2018	נעמן בלקינד	20/02/2018	1	1:5000	רקע	מפת בעלויות
לא	הנחות נוף	21/02/2018	קורן אורקין	21/02/2018	10	1:1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף גיליון 1	21/02/2018	קורן אורקין	21/02/2018	1	1:7500	מנחה	סביבה ונוף

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח נוף גיליון 2	21/02/2018	קרן אורקין	21/02/2018	1	1:2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף גיליון 3	21/02/2018	קרן אורקין	21/02/2018	1	1:2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף גיליון 4	21/02/2018	קרן אורקין	21/02/2018	1	1:2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	מסמך סביבתי	20/02/2018	דרומית שקד	07/02/2018	108	1:1	רקע	סביבה ונוף
לא	ניתוח סיימולולוגי לכביש אפקים שדה תימן	25/02/2018	עוזי זלצמן	15/11/2015	30	1:1	רקע	סקר סייסמי
לא	רישיות לסיכוני רעידות אדמה	18/02/2018	עמיר אידלמן	18/02/2018	31	1:1	רקע	סקר סייסמי
לא	טבלת עצים בוגרים	20/04/2017	שבתאי גונן	19/04/2017	89	1:1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים גיליון 1	21/02/2018	שבתאי גונן	07/02/2018	1	1:2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים גיליון 2	21/02/2018	שבתאי גונן	07/02/2018	1	1:2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים גיליון 3	21/02/2018	שבתאי גונן	07/02/2018	1	1:2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים גיליון 4	21/02/2018	שבתאי גונן	07/02/2018	1	1:2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	בחנית השפעות תחבורתיות	21/02/2018	עמיר שלי	15/11/2016	46	1:1	מנחה	הנועה
לא	חתכי רוחב טיפוסיים	21/02/2018	עמיר שלי	20/02/2018	1	1:100	מנחה	הנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	08/03/2018	עמיר שלי	26/02/2018	1	1:5000	מנחה	הנועה
לא	נספח תנועה גיליון 1	27/02/2018	עמיר שלי	26/02/2018	1	1:2500	מנחה	הנועה
לא	נספח תנועה גיליון 2	08/03/2018	עמיר שלי	26/02/2018	1	1:2500	מנחה	הנועה
לא	נספח תנועה גיליון 3	08/03/2018	עמיר שלי	26/02/2018	1	1:2500	מנחה	הנועה
לא	נספח תנועה גיליון 4	27/02/2018	עמיר שלי	26/02/2018	1	1:2500	מנחה	הנועה
לא	נספח תנועה כללי 1:5000	06/03/2018	עמיר שלי	26/02/2018	1	1:5000	מנחה	הנועה
לא	נספח חשמל - תשריט	06/02/2018	אלי אליהב	06/02/2018	1	1:5000	מנחה	חשמל
כן	נספח בגוף ההוראות - הערות	13/03/2018	נעמן בלקינד	13/03/2018	16		מחייב	טבלת שטחים
לא	מסמך פרשה טכנית	25/02/2018	רון ברזיק	19/02/2018	5	1:1	מנחה	מים
לא	נספח מים גיליון כללי	25/02/2018	רון ברזיק	19/02/2018	1	1:5000	מנחה	מים
לא	תנחת מערכת מים גיליון 1	25/02/2018	רון ברזיק	19/02/2018	1	1:2500	מנחה	מים
לא	תנחת מערכת מים גיליון 2	25/02/2018	רון ברזיק	19/02/2018	1	1:2500	מנחה	מים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תוחת מערכת מים גיליון 3	25/02/2018	רון ברזיק	19/02/2018	1	1:2500	מנחה	מים
לא	תוחת מערכת מים גיליון 4	25/02/2018	רון ברזיק	19/02/2018	1	1:2500	מנחה	מים
לא	תוחת מערכת מים גיליון 5	25/02/2018	רון ברזיק	19/02/2018	1	1:2500	מנחה	מים
לא	תשריט מצב מאושר גיליון 1 כללי	06/02/2018	אלדב נטוביץ	04/02/2018	1	1:5000	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מאושר גיליון 2	06/02/2018	אלדב נטוביץ	04/02/2018	1	1:2500	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מאושר גיליון 3	06/02/2018	אלדב נטוביץ	04/02/2018	1	1:2500	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מאושר גיליון 4	06/02/2018	אלדב נטוביץ	04/02/2018	1	1:2500	רקע	מצב מאושר
לא	אגני היקוות מוצעים	12/02/2018	אורן יוסף	06/02/2018	1	1:15000	מנחה	ניקוז
לא	אגני היקוות קיימים	12/02/2018	אורן יוסף	05/10/2016	1	1:25000	מנחה	ניקוז
לא	מערכת ניקוז מוצעת גיליון 1	12/02/2018	אורן יוסף	06/02/2018	1	1:5000	מנחה	ניקוז
לא	מערכת ניקוז מוצעת גיליון 2	12/02/2018	אורן יוסף	06/02/2018	1	1:5000	מנחה	ניקוז
לא	ניקוז פרשה טכנית	27/02/2018	אורן יוסף	27/02/2018	29	1:1	מנחה	ניקוז
לא	רשימת צרכי ציבור	15/02/2018	רית ריכטר	15/02/2018	27	1:1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תשריט פרישת מוסדות ציבור	15/02/2018	נעמן בלקינד	15/02/2018	1	1:3000	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תשריט מוצע על רקע תכניות גובלות	15/02/2018	נעמן בלקינד	15/02/2018	1	1:5000	רקע	תשריט התכנית

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

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל מחוז דרום	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6294770	daromticnu n@land.gov.il

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל מחוז דרום	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6294770	daromticnu@land.gov.il

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל מחוז דרום	רשות מקרקעי ישראל מחוז דרום	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6294770	daromticnu@land.gov.il

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
naaman@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9088700		(1)	יעד	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	09041	נעמן בלקינד	עורך ראשי	אדריכל ומתכנן ערים
karen@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9088700		(1)	יעד	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	119713	קורן אורקין	יועץ נופי	אדריכלית נוף
angeolog@netvision.net.il	02-6727370	02-6727327	5	(2)	ירושלים	גאולוגיה תשתית סביבה		עמיר אידלמן	גיאולוג	גיאולוג
eli_hash@netvision.net.il	04-9909344	04-9909140		(1)	יעד	חשמל	050852	אלי אליהב	יועץ תשתיות	יועץ חשמל
yaniv@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9088700		(1)	יעד	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	11840806	יניב בסו	מתכנן	אדריכל
ran@berekj.co.il	03-5626696	03-5622254	23	עמידב	תל אביב - יפו	ברזיק	102599	רן ברזיק	יועץ תשתיות	יועץ תשתיות
yaakovg@012.net.il	08-6512985	08-6512984	1	(3)	מיתר	יעקב גולן, אדריכל נוף ואזרונים		יעקב גולן	יועץ	אזרונים
gonen.main@gmail.com	09-7456374			(4)	כוכב יאיר	שבתאי גון		שבתאי גון	אזרונים	אזרונים
uzisaltz@bezeqint.net		03-7526531	8	(5)	רמת גן	גיאולוגיה הנדסית והנדסת סלע		עוזי זלצמן	גיאולוג	גיאולוג
talbion@gmail.com			20		קרית טבעון הגבן	טלבי רועי		רועי טלבי	אקולוג	אקולוג
oreny@palgey-main.co.il	04-9893502	04-9893078		(יקנעם) מוישבה	יקנעם (מוישה)	פלי מיס		אורי יוסף	יועץ תשתיות	יועץ ניקוז



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@hetz-hazafon.co.il	04-8580377	04-8580355	2	יזומה	טירת כרמל	חץ הצפון	1004	אלדב נטוביץ'	מודד	מודד
shani@citylink.co.il		04-9532228	23		קרית טבעון	סיטילינק השקעות 1994 בע"מ		שני פרידס	יועץ	ניהול פרויקט
nathan@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9088700		(1)	יעד	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	24388	נתן קמינר	יועץ נופי	אדריכל
doron@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9088700		(1)	יעד	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	24485	דורון רוהטין	אדריכל	אדריכל ומתכנן ערים
ravit@citylink.co.il		04-9532228	23		קרית טבעון	סיטילינק השקעות 1994 בע"מ		רזית ריכטר	יועץ	פרוגרמטור
shelly@karni-eng.com	04-8251095	04-8244468	N 46	דישראל	חיפה	ש. קרני מהנדסים בע"מ	89145	עמיר שלי	יועץ תחבורה	מהנדס
dromit@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9088700		(1)	יעד	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ		דרומית שקד	יועץ סביבתי	

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: רח' שמעון 5 ירושלים.

(3) כתובת: מיתר 1.

(4) כתובת: ת.ד. 926.

(5) כתובת: המלאכה 8 רמת גן.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תכנון מתחם בשטח של כ- 7,000 דונם המשלב כ- 7400 יח"ד עבור מגורים, תעסוקה, פארק רובעי, מסחר ומבני ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי יעודים משטח חקלאי, דרך, שטח ציבורי פתוח ונחל/תעלת ניקוז ל יעודי קרקע עבור:

- מתחמי מגורים מסוגים שונים, סה"כ 7,368 יח"ד, מתוכן 5,468 דירות רגילות ו- 1,376 דירות קטנות (70 מ"ר עיקרי) ו- 524 דירות בדיוור מיוחד.

- מתחמי תעסוקה ומסחר המשלבים בין תעשייה עתירת ידע (היי-טק) מרכז פיננסי, משרדים, עסקים, מסעדות, וכדומה.

- מוסדות ציבור שכונתיים וכלל עירוניים.

- מערכת תנועה וחנייה הכוללת חיבור למערך הדרכים הקיים, התחברות לכבישים בינעירוניים ולרחובות העירוניים ודרך גישה חדשה לעיר.

- שטחים פתוחים שכונתיים וכלל עירוניים, שמורות טבע ויער.

- רצועת תשתיות.

- הקמת מחלף על דרך 25.

ב. קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.

ג. התווית דרכים חדשות.

ד. הסדרת ניקוז.

ה. קביעת הנחיות בנושאים שונים:

- הנחיות בנוי - קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

- הנחיות לעיצוב אדריכלי.

- הוראות לפיתוח.

- שלבים לפיתוח.

- הנחיות סביבתיות.

- תנאים למתן היתר בניה.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

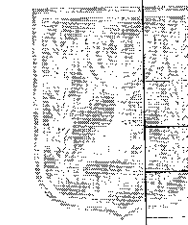
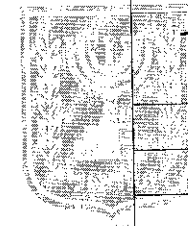
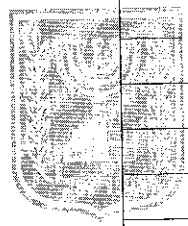
**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח	יעוד
701	שטח לתכנון בעתיד
2652, 2651	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
2705 - 2701	דרך ו/או טיפול נופי
2007 - 2001	דרך מאושרת
2057 - 2011	דרך מוצעת
1770 - 1761	דרך משולבת
1921	דרך נופית
2102, 2101	חניון
1551	טיילת
1735 - 1701	מבנים ומוסדות ציבור
400 - 101	מגורים א'
1109 - 1001	מגורים ב'
1354 - 1301	מגורים ג'
1418 - 1401	מגורים ד'
1632 - 1611	מגורים מסחר ותעסוקה
801	מסחר
1659 - 1651	מסחר ותעסוקה
2201	מרכז תחבורה
1507 - 1501	משרדים
3002, 3001	מתקנים הנדסיים
603 - 601	קרקע חקלאית
2468 - 2401	שביל
1840 - 1801	שטח ציבורי פתוח
1896 - 1881	שטחים פתוחים
1902, 1901	שמורת טבע

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
701	שטח לתכנון בעתיד	אתר עתיקות/אתר הסטורי
2705 - 2701	דרך ו/או טיפול נופי	אתר עתיקות/אתר הסטורי
2007, 2006, 2003 - 2001	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
2026, 2025, 2019, 2017 - 2012, 2052, 2043, 2042, 2038, 2035, 2055, 2053	דרך מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
2102, 2101	חניון	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1551	טיילת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1735	מבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
393 - 387, 328 - 324, 269 - 261	מגורים א'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1346	מגורים ג'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1410	מגורים ד'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
3001	מתקנים הנדסיים	אתר עתיקות/אתר הסטורי
602, 601	קרקע חקלאית	אתר עתיקות/אתר הסטורי

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	2456, 2434
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	1840 - 1838, 1811
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	1892, 1890, 1889, 1885 - 1883
		1895, 1893
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שמורת טבע	1902, 1901
בלוק ביטול	שטח לתכנון בעתיד	701
בלוק ביטול	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות	2652, 2651
	ציבור	
בלוק ביטול	דרך מוצעת	2032, 2029, 2026, 2020, 2011
		2053, 2052
בלוק ביטול	טיילת	1551
בלוק ביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1735, 1720, 1706
בלוק ביטול	מגורים א'	202, 199, 127, 126, 124, 121, 109
		278, 277, 262, 259, 251 - 249, 203
		390, 281
בלוק ביטול	מסחר ותעסוקה	1651
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	1825, 1811, 1802, 1801
בלוק ביטול	שטחים פתוחים	1895, 1893, 1881
בלוק ביטול	שמורת טבע	1902
בלוק מחלף	דרך מאושרת	2006
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מרכז תחבורה	2201
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח לתכנון בעתיד	701
גבול מסדרון תשתיות עילי	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות	2652, 2651
	ציבור	
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך ו/או טיפול נופי	2705 - 2701
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	2007 - 2005
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	2022, 2020, 2019, 2014 - 2011
		2033, 2032, 2029, 2026 - 2024
		2056 - 2052, 2043, 2042, 2036
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך נופית	1921
גבול מסדרון תשתיות עילי	חניון	2102, 2101
גבול מסדרון תשתיות עילי	טיילת	1551
גבול מסדרון תשתיות עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1727, 1720, 1706, 1705
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגורים א'	148 - 141, 129 - 112, 109 - 101
		289 - 270, 265 - 248, 210 - 194
גבול מסדרון תשתיות עילי	מסחר ותעסוקה	1658, 1657, 1652, 1651
גבול מסדרון תשתיות עילי	מרכז תחבורה	2201
גבול מסדרון תשתיות עילי	משרדים	1506
גבול מסדרון תשתיות עילי	קרקע חקלאית	603 - 601
גבול מסדרון תשתיות עילי	שביל	2452, 2451, 2449, 2448, 2436
		2462
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	1825, 1814 - 1811, 1802, 1801
		1835, 1833, 1826

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטחים פתוחים	1881, 1883 - 1896
גבול מסדרון תשתיות עילי	שמורת טבע	1902
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך ו/או טיפול נופי	2701, 2703
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	2004, 2005
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	2019, 2023, 2024, 2026, 2030 - 2052, 2034, 2032
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים מסחר ותעסוקה	1614, 1625 - 1627
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מסחר ותעסוקה	1656
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	601 - 603
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	1827, 1834
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטחים פתוחים	1883, 1889, 1890
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שמורת טבע	1901
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	2701, 2703, 2704
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	2001, 2002
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	2016, 2018, 2019, 2025, 2026, 2032, 2052
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	1893, 1894
גשר/מעבר עילי	שמורת טבע	1901
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	2004, 2005
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	603
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	1827
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	1895
דרך /מסילה לביטול	שמורת טבע	1902
הנחיות מיוחדות	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2651, 2652
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	2701, 2702, 2704, 2705
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	2006, 2007
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	2011 - 2014, 2020, 2026, 2029, 2032, 2033, 2042, 2053 - 2056
הנחיות מיוחדות	דרך נופית	1921
הנחיות מיוחדות	טיילת	1551
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	1705, 1706, 1720, 1727
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	101 - 109, 112 - 129, 141 - 148
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	1651, 1652
הנחיות מיוחדות	שביל	2436, 2448, 2449, 2451, 2452
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	1801, 1802, 1811 - 1814, 1825, 1826, 1835
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	1881, 1885, 1891, 1893 - 1895
הנחיות מיוחדות	שמורת טבע	1902
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2651, 2652



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	2022, 2023, 2027 - 2031, 2029 - 2035, 2037 - 2040, 2043 - 2049
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך משולבת	1763, 1764, 1766, 1767, 1770
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך נופית	1921
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1028, 1074
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1301 - 1322, 1342
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1401 - 1404
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1611 - 1621, 1623, 1624, 1626 - 1632
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	801
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	1653
זיקת הנאה למעבר רגלי	משרדים	1501, 1502
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	2406, 2411 - 2413, 2416, 2418, 2428, 2444, 2464, 2465
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	1802, 1809, 1810, 1822, 1828
חזית מסחרית	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2651, 2652
חזית מסחרית	דרך מוצעת	2022, 2023, 2027 - 2031, 2029 - 2035, 2037 - 2040, 2043 - 2049
חזית מסחרית	דרך משולבת	1763, 1767, 1770
חזית מסחרית	דרך נופית	1921
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	1701
חזית מסחרית	מגורים ג'	1301 - 1322, 1342
חזית מסחרית	מגורים ד'	1401 - 1404
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1611 - 1621, 1623, 1624, 1626 - 1632
חזית מסחרית	מסחר	801
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	1653
חזית מסחרית	משרדים	1502
חזית מסחרית	שביל	2406, 2413, 2415, 2416, 2422
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	1802, 1809, 1822, 1828
להריסה	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2652
להריסה	דרך מוצעת	2032, 2038
להריסה	דרך נופית	1921
להריסה	שטח ציבורי פתוח	1801, 1811, 1812
להריסה	שטחים פתוחים	1894
להריסה	שמורת טבע	1901
מנהרה/מעבר תחתי	דרך ו/או טיפול נופי	2701, 2703
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	2014, 2019, 2026, 2052
מנהרה/מעבר תחתי	קרקע חקלאית	601
מנהרה/מעבר תחתי	שטחים פתוחים	1884
ציר נחל	דרך ו/או טיפול נופי	2701, 2703

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר נחל	דרך מוצעת	2052, 2032, 2026, 2025, 2019
ציר נחל	שטחים פתוחים	1894 - 1892
ציר נחל	שמורת טבע	1902, 1901
קו גז	דרך ו/או טיפול נופי	2703, 2701
קו גז	דרך מאושרת	2005
קו גז	דרך מוצעת	2052, 2024, 2019
קו גז	קרקע חקלאית	603 - 601
קו גז	שטחים פתוחים	1890
קו חשמל מתח גבוה	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2652, 2651
קו חשמל מתח גבוה	דרך ו/או טיפול נופי	2705, 2703 - 2701
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	2007 - 2005
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	2026 - 2024, 2020, 2012, 2011, 2053, 2052, 2033, 2032, 2029
קו חשמל מתח גבוה	דרך נופית	1921
קו חשמל מתח גבוה	חניון	2102, 2101
קו חשמל מתח גבוה	טיילת	1551
קו חשמל מתח גבוה	מבנים ומוסדות ציבור	1720, 1706
קו חשמל מתח גבוה	מגורים א'	198, 146, 127 - 123, 121, 109 - 275, 262 - 260, 250 - 248, 203, 281
קו חשמל מתח גבוה	מסחר ותעסוקה	1652, 1651
קו חשמל מתח גבוה	מתקנים הנדסיים	3001
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	603, 602
קו חשמל מתח גבוה	שביל	2451, 2448
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	1825, 1811, 1802, 1801
קו חשמל מתח גבוה	שטחים פתוחים	1895, 1893, 1881
קו חשמל מתח גבוה	שמורת טבע	1902
קו חשמל מתח עליון	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2652, 2651
קו חשמל מתח עליון	דרך ו/או טיפול נופי	2703, 2701
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	2005
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	2026 - 2024, 2020, 2019, 2011, 2053, 2052, 2033, 2032, 2029
קו חשמל מתח עליון	דרך נופית	1921
קו חשמל מתח עליון	חניון	2102
קו חשמל מתח עליון	טיילת	1551
קו חשמל מתח עליון	מבנים ומוסדות ציבור	1720, 1706
קו חשמל מתח עליון	מגורים א'	146, 127 - 125, 121, 120, 109, 108, 201 - 203, 249 - 251, 259 - 262, 281 - 277
קו חשמל מתח עליון	מסחר ותעסוקה	1652, 1651
קו חשמל מתח עליון	מרכז תחבורה	2201

סימון בתשריט	ייעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	601 - 603
קו חשמל מתח עליון	שביל	2449, 2451
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	1801, 1802, 1811, 1812, 1825
קו חשמל מתח עליון	שטחים פתוחים	1881, 1883, 1884, 1886 - 1888
		1890, 1892, 1893, 1895
קו חשמל מתח עליון	שמורת טבע	1902
קו מים "4" ומעלה	שטח לתכנון בעתיד	701
קו מים "4" ומעלה	דרך ו/או טיפול נופי	2701, 2702, 2704, 2705
קו מים "4" ומעלה	דרך מאושרת	2004, 2006
קו מים "4" ומעלה	דרך מוצעת	2012, 2014, 2023, 2024, 2026
		2030 - 2032, 2042, 2043, 2052
		2053
קו מים "4" ומעלה	טיילת	1551
קו מים "4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	1735
קו מים "4" ומעלה	מגורים א'	324, 325, 389, 390
קו מים "4" ומעלה	קרקע חקלאית	602
קו מים "4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	1827, 1834, 1839
קו מים "4" ומעלה	שטחים פתוחים	1883, 1885, 1895
קו מים "4" ומעלה	שמורת טבע	1901, 1902
קו ניקוז	דרך ו/או טיפול נופי	2701, 2702, 2705
קו ניקוז	דרך מאושרת	2006, 2007
קו ניקוז	דרך מוצעת	2012, 2013
קו ניקוז מאסף	דרך ו/או טיפול נופי	2701, 2705
קו ניקוז מאסף	דרך מאושרת	2006
תחום השפעה	שטח לתכנון בעתיד	701
תחום השפעה	דרך ו/או טיפול נופי	2701, 2703
תחום השפעה	דרך מאושרת	2004, 2005
תחום השפעה	דרך מוצעת	2019, 2022, 2024 - 2027, 2030 -
		2032, 2036, 2037, 2043, 2052
תחום השפעה	דרך נופית	1921
תחום השפעה	חניון	2101, 2102
תחום השפעה	טיילת	1551
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	1706, 1710, 1711, 1732
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	1651, 1653, 1656 - 1659
תחום השפעה	מרכז תחבורה	2201
תחום השפעה	משרדים	1506
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	3001
תחום השפעה	קרקע חקלאית	601 - 603
תחום השפעה	שביל	2462
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	1801, 1827, 1830, 1833, 1834
תחום השפעה	שטחים פתוחים	1881 - 1896
תחום השפעה	שמורת טבע	1901, 1902



## 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	232,981.6	3.31
יער	731,053.8	10.39
יער טבעי לטיפול	33,859.5	0.48
יער נטע אדם מוצע	543,143.5	7.72
ללא תכנית	3,053,349.7	43.40
עירוני מעורב	724.3	0.01
קרקע חקלאית	2,201,779.5	31.30
שמורת טבע	232,686.9	3.31
שצ"פ	5,947.7	0.09
סה"כ	7,035,526.5	100

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	1,054,151.7	14.98
דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	26,205.33	0.37
דרך ו/או טיפול נופי	583,559.68	8.29
דרך מאושרת	210,653.28	2.99
דרך מוצעת	1,240,064.72	17.63
דרך משולבת	9,217.5	0.13
דרך נופית	14,566.65	0.21
חניון	9,451.97	0.13
טיילת	35,592.05	0.51
מבנים ומוסדות ציבור	280,061.83	3.98
מגורים א'	246,611.31	3.51
מגורים ב'	228,411.74	3.25
מגורים ג'	273,535.58	3.89
מגורים ד'	162,154.94	2.30
מגורים מסחר ותעסוקה	160,614.14	2.28
מסחר	3,912.32	0.06
מסחר ותעסוקה	297,090.88	4.22
מרכז תחבורה	11,231.9	0.16
משרדים	58,236.01	0.83
מתקנים הנדסיים	7,467.5	0.11
קרקע חקלאית	803,081.33	11.41
שביל	59,898.81	0.85
שטח ציבורי פתוח	401,905.1	5.71
שטחים פתוחים	631,098.04	8.97
שמורת טבע	226,677.76	3.22
סה"כ	7,035,452.08	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	דירות מגורים בבתיים חד או דו משפחתיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הוראות בינוי
	1. תכנון המבנים ישמור על מרווח מינימלי של 6 מ' בין יחיד בתוך המגרש. למרות האמור, במגרשים הכוללים מספר יחידות, יותר לבנות מבנים דו משפחתיים בעלי קיר משותף. קו הבניין הצידי במגרש בו מתוכננים מבנים דו משפחתיים יהיה 5 מ'. בנוסף, תותר בניה "דו משפחתית" עם קו בניין משותף 0, וקו בניין צידי 5, באישור הועדה המקומית, ובתנאי ששתי היחידות יתוכננו יחד כמבנה אחד.
	2. מחסנים עד 12 מ"ר יותרו כחלק מבית המגורים או בנפרד ממנו בתוך תחומי קווי הבניין באישור הוועדה המקומית. מחסנים בנויים בקו בניין צידי 0 יותרו באישור הוועדה המקומית. לא יותרו פתחים במבנה בקו בניין 0.
	3. למגרשי המגורים הגובלים בטיילת (תאי שטח 110-121, 146-147, 248-266, 324-328) תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בהתייעצות עם אדריכל נוף שתכלול התייחסות לממשק בין דופן חזית המגורים לבין הטיילת והשטחים מעבר לה, כולל, בין היתר:
	א. כללי בינוי ועיצוב אדריכלי למבנים.
	ב. כללי תכנון לגדרות לרבות התייחסות לגובה אשר לא יעלה על 1.50 מ', לעמידות חומרי הגמר ולשילוב צמחיה.
	ג. הרחקת מחסנים מהדופן הפונה לטיילת והתאמת חומרי הגמר של המחסנים לחומרי הגמר של המגורים.
	ד. לא יותרו חניות בדופן הטיילת.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	מחסנים בנויים עד 12 מ"ר יותרו כחלק מבית המגורים.
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	א. מגורים.
	ב. מסחר קימעוני, הסעדה, שרותים עסקיים שרותים אישיים ומשרדים.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. בכל תא שטח ישולבו דירות קטנות בשטח 80 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד.
	2. מחסנים יהיו בתוך תחומי המבנה.

4.3	<b>מגורים ג'</b>
	<p>3. חזיתות מסחריות:</p> <p>א. בתאי שטח 1301-1322, 1342 יותר מסחר בחזית מסחרית בלבד. החזית המסחרית תהיה בקומת הקרקע בקו בניין 5 כלפי הרחובות הגובלים במגרש. ובצמוד אליה יתוכנן מעבר מקורה רצוף שקצהו יוכל להגיע לקו בנין 0, ורוחבו לא יפחת מ-3.5 מ'.</p> <p>ב. המעבר המקורה יהיה נגיש לציבור. תתאפשר זיקת הנאה להולכי רגל במעבר זה לכלל ציבור יתאפשר שימוש למקומות ישיבה במעבר בצמוד לחזיתות בתי אוכל, ובתנאי שישמר מעבר חופשי של הולכי רגל בתחום המעבר המקורה,</p> <p>ג. גובה החזית המסחרית יהיה 5 מ'</p> <p>ד. תקרת המעבר המקורה תוכל לשמש כמרפסת לקומה שמעליה. יותר קירוי קל של המרפסות, באישור מהנדס העיר והועדה המקומית.</p> <p>ה. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים משימושי המסחר למגורים, בין השאר: פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים</p> <p>תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>
4.4	<b>מגורים ד'</b>
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. מעונות לגיל הרך.</p> <p>ג. מסחר קימעוני, הסעדה, שרותים עסקיים שרותים אישיים ומשרדים.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p>
	<p>1. בכל תא שטח ישולבו דירות קטנות בשטח 80 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד..</p> <p>2. מחסנים יהיו בתוך תחומי המבנה.</p> <p>3. חזיתות מסחריות:</p> <p>א. בתאי שטח 1401-1404 יותר מסחר בחזית מסחרית בלבד. החזית המסחרית תהיה בקומת הקרקע בקו בניין 5 כלפי הרחובות הגובלים במגרש. ובצמוד אליה יתוכנן מעבר מקורה רצוף שקצהו יוכל להגיע לקו בנין 0, ורוחבו לא יפחת מ-3.5 מ'.</p> <p>ב. המעבר המקורה יהיה נגיש לציבור. תתאפשר זיקת הנאה להולכי רגל במעבר זה לכלל ציבור יתאפשר שימוש למקומות ישיבה במעבר בצמוד לחזיתות בתי אוכל, ובתנאי שישמר מעבר חופשי של הולכי רגל בתחום המעבר המקורה,</p> <p>ג. גובה החזית המסחרית יהיה 5 מ'</p> <p>ד. תקרת המעבר המקורה תוכל לשמש כמרפסת לקומה שמעליה. יותר קירוי קל של המרפסות, באישור מהנדס העיר והועדה המקומית.</p> <p>ה. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים משימושי המסחר למגורים, בין השאר: פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים, תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>
4.5	<b>מסחר</b>

4.5	<b>מסחר</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מסחר קימעונאי,</p> <p>ב. הסעדה</p> <p>ג. שירותים עסקיים</p> <p>ד. שירותים אישיים ומשרדים.</p>
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תהיה חזית מסחרית בקומת הקרקע בקו בניין 5 כלפי הרחובות הגובלים במגרש. ובצמוד אליה יתוכנן מעבר מקורה רצוף שקצהו יוכל להגיע לקו בנין 0, ורוחבו לא יפחת מ-3.5 מ'.</p> <p>2. המעבר המקורה יהיה נגיש לציבור. תתאפשר זיקת הנאה להולכי רגל במעבר זה לכלל ציבור יתאפשר שימוש למקומות ישיבה במעבר בצמוד לחזיתות בתי אוכל, ובתנאי שישמר מעבר חופשי של הולכי רגל בתחום המעבר המקורה,</p> <p>3. גובה החזית המסחרית יהיה 5 מ'</p> <p>4. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים משימושי המסחר למגורים הסמוכים, בין השאר בנושאים: מיקום אזורי פריקה וטעינה, שטחי תניה למסחר, הרחקת אדים וריחות מאזורי המגורים.</p>
4.6	<b>משרדים</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. משרדים.</p> <p>ב. שירותים עסקיים</p> <p>ג. אחסנה כחלק מפעילות תומכת לעסקים בלבד.</p> <p>ד. שטחי פריקה וטעינה.</p> <p>ה. גינון, שטחים פתוחים ופיתוח נופי.</p> <p>ו. חניונים ציבוריים לרכב - תת קרקעיים ומעל הקרקע.</p> <p>ז. מתקנים הנדסיים.</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בפרק 6.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הבינוי בתאי שטח הפונים לאזור המגורים יתוכנן כך שלא יהווה מטרד למגורים הסמוכים לו. יש להימנע מאחסון פתוח, ו/או מתקני אשפה גדולים פתוחים. חזיתות אלו יקבלו טיפול אדריכלי ותפעולי הדומה לחזית ראשית. לא יוצבו לאורך חזיתות אלו פונקציות רועשות או מפריעות סביבתית לשכונה הסמוכה.</p>
4.7	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.7.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. בתא שטח 3002 - מאגר מים והמתקנים הנדרשים לתפעולו. ותחנת שאיבה.</p> <p>ב. בתא שטח 3001 - תחנת שאיבה והמתקנים הנדרשים לתפעולה.</p> <p>ג. דרכי גישה ושירות.</p>

4.7	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תכנון המאגר ומתקניו בתא שטח 3002 יכלול תכנית עיצוב אדריכלי ונופי, שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. התכנון בתא שטח 3001 יהיה באחריות תאגיד הביוב המקומי. ויכלול הגנות מפני מפגעי ריחות ורעש, וכן טיפול נופי.</p> <p>3. כל המתקנים ההנדסיים יהיו מבונים, סגורים ומגודרים.</p>
4.8	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בתאי שטח 1704, 1713, 1719 ו-1724 יותרו מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי. ומבנים לצרכי קהילה דת רווחה וספורט ופנאי כשימוש משני</p> <p>ב. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א לעיל וכן מבני בריאות, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>ג. שטחים פתוחים וגינון, לרבות מתקני משחקים, מתקני ספורט, גינון וכד'.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ה. חניונים, לרבות חניונים תת קרקעיים.</p> <p>ו. פתרונות מיגון.</p> <p>ז. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר.</p> <p>ח. מסחר בהיקף שלא יעלה על 5% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש. בתאי שטח מעל 5 דונם. בניית החלק המסחרי תותנה בבניית מבנה הציבור.</p>
4.8.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תכנית הבינוי והפיתוח שתוכן לכל אחד ממגרשי מבנים ומוסדות הציבור, תתייחס לפונקציות הציבוריות במגרש בהתאם לעקרונות נספח הפרוגרמה.</p> <p>2. תותר חניה תת קרקעית לשימוש ציבורי באופן שיובטח שרבע משטח המגרש לפחות יוקצה לשטחי גינון, לרבות קליטה וצמיחה של עצים בוגרים.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים יותרו בתנאי שלא יגרמו לסיכון משתמשי המבנים הציבוריים.</p> <p>4. בתאי השטח בהם מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל, הסימון הינו סכמטי, והתואי המדויק ייקבע בתכנית הבינוי.</p>
4.9	<b>שטחים פתוחים</b>
4.9.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. יער, יער טבעי לטיפול, יער נטע אדם קיים..</p> <p>ב. גינון ופיתוח נופי אקסטנסיבי.</p> <p>ג. שבילי גישה רגליים, שבילי אופניים.</p>
4.9.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. אופי הפיתוח יתוכן תוך התייחסות לנספח הנופי ונספח הבינוי המצורפים כחלק ממסמכי התוכנית.</p>

4.9	<b>שטחים פתוחים</b>
<p>2. בתכנון הצמחייה יושם דגש על צמחיה מקומית וחסכונית במים ומניעת חדירה של מינים פולשים.</p> <p>3. תובטח גישה לטיפול בקווי תשתית ציבורית ככל הנדרש.</p> <p>4. ביצוע התשתיות בתחום יער יערך בתיאום עם קק"ל.</p> <p>4. הפיתוח המוצע בשטחים הגובלים בשמורת הטבע ייעשה בהיוועצות עם רט"ג.</p> <p>5. הוראות לתאי שטח בשימושי יער :</p> <p>א. בתא שטח 1887 יחולו הוראות תכנית 539/02/51 לגבי יער טבעי לטיפול.</p> <p>ב. בתאי שטח 1886, 1888-1891 יחולו הוראות תכנית 539/02/51 לגבי יער נטע אדם קיים.</p> <p>ג. בתאי שטח 1892-1894 יחולו הוראות תכנית 539/02/51 לגבי יער.</p> <p>ד. בתא שטח 1895 יחולו הוראות תכנית 126/03/23 לגבי יער.</p>	
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>לא תותר כניסת רכב מנועי למעט לצרכי תחזוקה או בדרכים וחניות אשר יוגדרו לכך בלבד.</p>
4.10	<b>קרקע חקלאית</b>
4.10.1	<b>שימושים</b>
<p>א. שימושים חקלאיים.</p> <p>ב. מסדרון תשתיות כמפורט בפרק 6.</p> <p>ג. בתאי שטח 601 - שימושים חקלאיים לפי תכנית מאושרת 341/03/7 בשטח בו היא חלה.</p>	
4.10.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>בתאי שטח 601-603 :</p> <p>הדברה וריסוס בשטחים אלה יהיו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה תוך התייחסות לשטחי המגורים הסמוכים.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>בתאי שטח 601-603 בתחום מגבלות הבניה של קו הגז, לא תותר בניה למעט בניית מבנה חקלאי המשמש במישרין לפעילות חקלאית, או מתקני תשתית ולא תותר נטיעת עצים.</p>
ג	<p><b>פעילות חקלאית</b></p> <p>בתאי שטח 601-603 :</p> <p>יותרו שימושים בהתאם לתכניות מאושרות</p>
4.11	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.11.1	<b>שימושים</b>
<p>א. גינון ופיתוח נופי, מתקני משחק וספורט, ריהוט חוץ.</p> <p>ב. שבילי גישה רגליים, שבילי אופניים.</p> <p>ג. פתרונות מיגון נקודתיים.</p> <p>ד. מסחר כגון בית קפה, מסעדה, גלריה.</p> <p>ה. מרכז מידע, מוזיאון, מבנה לתנועות נוער וכד'.</p>	

4.11	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<p>ו. מבני שירותים ציבוריים</p> <p>ז. משרד תפעולי / מחסן לאחזקת השטח</p> <p>ח. חניות</p> <p>ט. הצללה קלה.</p>
4.11.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. אופי הפיתוח יתוכנן תוך התייחסות לנספח הנופי ונספח הבינוי המצורפים כחלק ממסמכי התוכנית.</p> <p>2. בתכנון שצ"פ יש לתכנן תכנית פיתוח כוללת לתא השטח בשלמותו.</p> <p>3. שימושי מבני הציבור, משרד תפעולי וחניות יותרו בתאי השטח 1822 פארק רובעי ו- 1811 פארק עתיקות בלבד.</p> <p>4. שימושי המסחר ושירותים ציבוריים יותרו בתאי שטח שגודלם מעל 3 דונם עד 150 מ"ר לכל מוקד.</p> <p>5. בתכנון הצמחייה יושם דגש על צמחיה מקומית וחסכונית במים ומניעת מינים פולשים.</p> <p>6. תובטח גישה לטיפול בקווי תשתית ציבורית ובמתקני תשתיות ככל הנדרש.</p> <p>7. תכנון פארק העתיקות ייעשה בשיתוף עם רשות העתיקות.</p> <p>8. הפיתוח המוצע בתא שטח 1801, באזור הגובל בשמורת הטבע, ייעשה בהיוועצות עם רט"ג. בשצ"פים מס' 1811 (תל מנוח), 1801 (דופן נחל אופקים) תותר כניסת רכב מנועי וחניה בתחומי דרכים וחניות שייעודו לכך בלבד.</p> <p>9. שצ"פ 1813 יתוכנן כך שישמר רצף בין שצ"פ 1811 (תל מנוח) לשטח הפתוח הגובל בנחל אופקים (תא שטח 1895).</p>
4.12	<b>שמורת טבע</b>
4.12.1	<b>שימושים</b>
4.12.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. פיתוח בתחום שמורת הטבע ייעשה בתכנון רשות הטבע והגנים ובתאום עם הועדה המקומית.</p> <p>2. בשטח שמורת הטבע יחולו לפי הענין הוראות "חוק גנים לאומיים", שמורות טבע, אתרי הנצחה תשנ"ח 1998.</p> <p>3. טרם עבודות פיתוח בשטחים הגובלים בשמורה, ייעשה שיקום למפגעים קיימים בתחומה, כגון: פסולת בניה ואחרת, בליווי של רט"ג.</p> <p>4. בשטח ביעוד שמורת טבע לא תותר כניסת רכב מנועי למעט לצרכי תחזוקה.</p>
4.13	<b>טיילת</b>
4.13.1	<b>שימושים</b>

4.13	<b>טיילת</b>
	<p>א. שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.</p> <p>ב. רחבות, פינות ישיבה, מוקדי עניין, ונקודות מוצא לשבילי טיול.</p> <p>ג. הצללות, תאורה, ריהוט רחוב, שילוט, אמצעי בטיחות ונגישות.</p>
4.13.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. פתוח הטיילת יכלל בתכנית הפתוח.</p> <p>2. בשטח שבין הטיילת למגרשי המגורים הסמוכים יתוכנן חייץ ירוק ברוחב 5 מ' לפחות.</p> <p>3. בשטח שבין הטיילת לבין שמורת הטבע יהיה פיתוח אקסטנסיבי בדומה לשמורת.</p> <p>4. תכנון הטיילת ישמור על מבטים פתוחים לכיוון הנוף של נחל אופקים.</p> <p>5. הפיתוח הנופי יתבסס על קרקע חישוף מקומית שאינה נגועה בצמחים פולשים, בהנחיית אקולוג. הצמחיה תהיה מקומית, ותתוכנן על ידי אדריכל נוף בשיתוף אקולוג, שילווה את עבודות הפיתוח.</p> <p>6. ניטור אקולוגי לבחינת השפעות הפיתוח על שמורת הטבע הסמוכה יתבצע על פי הנחיות רט"ג.</p> <p>7. תאורת הטיילת תתוכנן למניעת זליגת אור (זיהום אור) אל השטח הפתוח. תכנון התאורה יתואם עם רשות הטבע והגנים.</p>
4.14	<b>מרכז תחבורה</b>
4.14.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. חניון לאוטובוסים.</p> <p>ב. חדר מנוחה לנהגים.</p> <p>ג. משרד.</p> <p>ד. שירותים.</p> <p>ה. חניה לרכב כבד.</p> <p>ו. סככות המתנה לנוסעים.</p>
4.14.2	<b>הוראות</b>
4.15	<b>דרך מאושרת</b>
4.15.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. פתרונות מיגון נקודתיים.</p>
4.15.2	<b>הוראות</b>
4.16	<b>דרך מוצעת</b>
4.16.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. פתרונות מיגון נקודתיים.</p> <p>ג. הצללה קלה כגון פרגולה.</p> <p>ד. שדרה ובתחומה קיוסקים ובתי קפה.</p>
4.16.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תא שטח 2023 יאפשר בתחומו שדרה.</p>



4.16	<b>דרך מוצעת</b>
	<p>2. פיתוח כביש שדה תימן יתייחס לממשק עם נחל פטיש, בין השאר בנושאים הבאים:</p> <p>א. צמצום קווי הדיקור לצורך הקמת הכביש ככל הניתן.</p> <p>ב. סימון ותיחום אזור העבודה בגדר למניעת כניסה של כלים כבדים דרומה אל גדת הנחל ושפיכת פסולת בניה לאפיק הנחל.</p> <p>ג. תאורה במקטע זה תהיה מוגבלת ומופנית כלפי צפון.</p> <p>ד. תנאי לביצוע עבודות פיתוח למקטע המדובר יהיה פיקוח של רטי"ג בעת העבודות.</p> <p>ה. פתוח הדרך יכלול אמצעים למניעת סחף קרקע באזורי הנחלים, בהתייעצות עם קק"ל.</p> <p>ו. פתוח הדרך יכלול אמצעים לוויסות עוצמות הנגר מהכביש לנחל פטיש.</p> <p>3. דרכים שרוחבן עד 14 מ' ניתן יהיה לפתח כדרכים מרוצפות, ולכלול בהן גם ערוגות גינון וריהוט רחוב.</p>
4.17	<b>דרך משולבת</b>
4.17.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. פתרונות מיגון נקודתיים.</p>
4.17.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. זכויות הדרך לכלי רכב ולהולכי רגל ישולבו ברוחב הדרך ללא הפרדה ביניהם.</p> <p>2. ניתן לכלול בדרך גם ערוגות גינון וריהוט רחוב.</p>
4.18	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
4.18.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. טיפול ושיקום נופי בצידי הדרך.</p> <p>ג. גינון.</p>
4.18.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. שטחים ביעוד זה מיועדים לטיפול נופי בצידי הדרך ולשיקום שטחים ששימשו לדרך זמנית בעת הקמתה.</p> <p>2. במידת הצורך, ניתן לבצע פעולות זמניות להסדרה נופית עד לביצוע בפועל של הדרך.</p> <p>3. תנאי לביצוע עבודות פיתוח בכביש שדה תימן בממשק עם נחל פטיש יהיה פיקוח של רטי"ג בעת העבודות.</p>
4.19	<b>שביל</b>
4.19.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ב. גינון ותאורה.</p> <p>ג. הצללה קלה.</p> <p>ד. מעבר רכב שירות וחירום.</p>
4.19.2	<b>הוראות</b>

4.20	חניון
4.20.1	שימושים
	<p>א. חניון לרכב.</p> <p>ב. מעבר להולכי רגל.</p> <p>ג. מעבר לרוכבי אופניים.</p> <p>ד. צמחייה וטיפול נופי.</p>
4.20.2	הוראות
4.21	דרך נופית
4.21.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. פתרונות מיגון נקודתיים.</p> <p>ג. הצללה קלה, כגון פרגולה.</p> <p>ד. טיפול נופי.</p>
4.21.2	הוראות
א	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. הדופן המערבית של הדרך תפותח כטיילת נופית הנושקת לגבול הפארק, ותכלול בין היתר מצפורים ורחבות לכניסה אליו. יישמרו מבטים פתוחים ושבילים מחברים אל הפארק.</p> <p>2. בתכנון הדרכים יושם דגש על צירי הליכה רגליים ושבילי אופניים, וכן על הצללה.</p> <p>3. לא תותר הקמה של מבנים למעט תחנות הסעה ומיגוניות.</p> <p>4. הדרך תהיה מרוצפת.</p>
4.22	שטח לתכנון בעתיד
4.22.1	שימושים
	<p>בתא שטח 701:</p> <p>א. שטח לתכנון בעתיד.</p> <p>ב. עד לאישורה של תכנית מפורטת בשטח זה יתאפשרו השימושים הקבועים בתכניות המאושרות.</p>
4.22.2	הוראות
4.23	מגורים מסחר ותעסוקה
4.23.1	שימושים
	<p>א. דירות מגורים.</p> <p>ב. שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים.</p> <p>ג. שימושי תעסוקה כגון: משרדים, שירותים עסקיים, מכוני מחקר, מעבדות למחקר ופיתוח, מוסדות כספיים, מרפאות וכד'.</p> <p>ד. תעשייה מתקדמת.</p> <p>ה. שימושים מסחריים כגון: אולמות תצוגה, חנויות, סדנאות וגלריות, סניפי דואר, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, ומקומות בילוי וכד'.</p> <p>ו. שטחים פתוחים ופיתוח נופי לרווחת הדיירים העובדים באזור ומבקרים.</p> <p>ז. מתקנים הנדסיים הנדרשים לתפעול השימושים המותרים.</p>
4.23.2	הוראות
א	הוראות בינוי

4.23	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>1. חזית מסחרית:</p> <p>א. תישמר חזית מסחרית בקומת הקרקע בקו בניין 5 כלפי הרחובות הגובלים במגרש ובצמוד אליה יתוכנן מעבר מקורה רצוף שקצהו יוכל להגיע לקו בנין 0, ורוחבו לא יפחת מ-3.5 מ'.</p> <p>ב. המעבר המקורה יהיה נגיש לציבור. תתאפשר זיקת הנאה להולכי רגל במעבר זה לכלל ציבור יתאפשר שימוש למקומות ישיבה במעבר בצמוד לחזיתות בתי אוכל, ובתנאי שישמר מעבר חופשי של הולכי רגל בתחום המעבר המקורה,</p> <p>ג. גובה החזית המסחרית יהיה 5 מ'</p> <p>ד. תקרת המעבר המקורה תוכל לשמש כמרפסת לקומה שמעליה. יותר קירוי קל של המרפסות, באישור מהנדס העיר והועדה המקומית.</p> <p>2. שימושי התעסוקה יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בפרק 6.</p> <p>3. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.</p> <p>4. דירות המגורים יהיו בקומות העליונות של הבניינים, ושימושי המסחר והתעסוקה יהיו במספר קומות מסד של בניינים אלה.</p> <p>5. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדים בין היעודים בשימוש משולב זה</p> <p>6. תחובי הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>
4.24	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.24.1	שימושים
	<p>א. דיוור מוגן בהתאם לחוק.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים, קווי תשתיות,</p> <p>ג. שירותים עסקיים ומשרדים.</p> <p>ד. מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות).</p> <p>ה. שימושים מסחריים חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, הדרכה והשתלמויות. ומקומות בילוי.</p> <p>ו. שימושים ציבוריים כגון דת, קהילה ורווחה.</p> <p>ז. שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים.</p> <p>ח. שטחים פתוחים ופיתוח נופי.</p>
4.24.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בפרק 6.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה למקומות בילוי תלווה בנספח אקוסטי.</p> <p>3. שטח כל דירה לא יעלה על 70 מ"ר.</p> <p>4. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.</p> <p>5. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדים בין היעודים בשימוש משולב זה</p> <p>6. תחובי הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג</p>

4.24	<b>דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
	<p>הגבוה ביותר בבניין .</p> <p>7. חזית מסחרית:</p> <p>א. תישמר חזית מסחרית בקומת הקרקע בקו בנין 5 כלפי הרחובות הגובלים במגרש ובצמוד אליה יתוכנן מעבר מקורה רצוף שקצהו יוכל להגיע לקו בנין 0, ורוחבו לא יפחת מ-3.5 מ'.          ב. המעבר המקורה יהיה נגיש לציבור. תתאפשר זיקת הנאה להולכי רגל במעבר זה לכלל ציבור תאפשר שימוש למקומות ישיבה במעבר בצמוד לחזיתות בתי אוכל, ובתנאי שישמר מעבר חופשי של הולכי רגל בתחום המעבר המקורה,          ג. גובה החזית המסחרית יהיה 5 מ'</p>
4.25	<b>מסחר ותעסוקה</b>
4.25.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. משרדים</p> <p>ב. שירותים עסקיים.</p> <p>ג. מעבדות למחקר ופיתוח.</p> <p>ד. מרכזי הפצה לוגיסטיים, שירותי רכב.</p> <p>ה. אחסנה כחלק מפעילות תומכת לעסקים בלבד.</p> <p>ו. שימושים מסחריים בקומת הקרקע בלבד, הכוללים: חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, משרדים, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר, אולמות אירועים, מרכז ירידים וכד'.</p> <p>ז. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה.</p> <p>ח. שטחים פתוחים, גינות ופיתוח נופי.</p> <p>ט. הצללה קלה.</p> <p>י. חניונים ציבוריים לרכב- תת קרקעיים ומעל הקרקע.</p> <p>יא. מתקנים הנדסיים הנדרשים לתפעול השימושים המותרים.</p>
4.25.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בפרק 6.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. בקומת הקרקע תותר אכסדרה לצורך הצללה לאורך החזיתות. לצורך כך תותר חריגה של עד 2 מ' מקו הבניין.</p>

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א', 5.

קו בנין (מסר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מסר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	הכנסת (% מנת שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
	מספר קומות	גובה					צפיפות	מספר יח"ד	שטחי בניה					שטחי בניה	שטחי בניה																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
אחרי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
														מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת



תכנית מס' תמל/ 1034 - שם התכנית: אופקים חדשים

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מרחב שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
5	5	5	5	1	7	26	18	524	50	81139	13100	10480	52400	5000	26205	- 2651 2652	מגורים	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
																			אחר	ציד- שמאלי	ציד- ימני	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	מפל הקניסה	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מרחשות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
7275	5	400 - 101	מגורים	מגורים א'
13635	5	1109 - 1001	מגורים	מגורים ב'
11610	5	1312 - 1301	מגורים	מגורים ג'
	0	1312 - 1301	מסחר	מגורים ג'
5985	5	1322 - 1313	מגורים	מגורים ג'
	0	1322 - 1313	מסחר	מגורים ג'
18420	5	1354 - 1323	מגורים	מגורים ג'
7905	5	1404 - 1401	מגורים	מגורים ד'
	0	1404 - 1401	מסחר	מגורים ד'
20685	5	1418 - 1405	מגורים	מגורים ד'
	0	801	מסחר	מסחר
	5	1507 - 1501	משרדים	משרדים
	5	3002 - 3001	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	5	1735 - 1701	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	10	1822, 1811	מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח
		1822, 1811	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	10	1810, 1809, 1807, 1804, 1802, 1801, 1828, 1826 - 1824, 1821, 1815, 1813 1835, 1832, 1830	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	15	2023	מסחר	דרך מוצעת
	5	2201	מסחר	מרכז תחבורה
8040	5	1618 - 1611	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	1618 - 1611	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	1618 - 1611	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
9105	5	1632 - 1619	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	1632 - 1619	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	1632 - 1619	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
7860	0	1632 - 1619	מגורים	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות
	0	2652 - 2651	מסחר	ציבור
	5		מסחר	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות
			מבנים ומוסדות ציבור	ציבור
	0	1659 - 1651	מסחר	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות
			תעסוקה	מסחר ותעסוקה
			תעסוקה	מסחר ותעסוקה

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



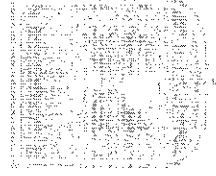
## שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות ברמת הטבלה:

- (1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחשיבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- (2) בכל היעדידים בהם מותרות קומות חניה בתת הקרקע, תותר קומות חניה נוספת בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זאת.
- (3) פירוט הזכויות לפי מגרשים מופיע בגספח מס' 1 "הערות לזכויות הבניה" המצורף להוראות תכנית זאת.
- (4) ביעודים מתקנים הנדסיים, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה משרדים תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השטאה בהיקף של עד 50 מ"ר, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.7 לתכנית.
- (5) ביעודים מסחר ותעסוקה, מתקנים הנדסיים, שצ"פ ודרכים תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקני חלוקת גז טבעי בהיקף של עד 70 מ"ר למתקן.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ביעוד מגורים ד' יותרו מעונות יום בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר עקרי מותך הזכויות הרשומות.
- (2) ל.ר.



## 6. הוראות נוספות

6.1

## הוראות בינוי

- א. גגות המבנים: הגג יטופל כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליו. תכנית הגג ומתקניו מרכיבי ההסתרה ופירוט חומרי הגמר יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
- ב. דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.
- ג. מערכות ומיזוג אויר: לא תותר הרכבת מזגנים גלויה בקיר חיצוני של המבנים. פתרון המיזוג, לרבות הסתרתו ומתן מענה אקוסטי, אם יידרש, יהא חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש במסגרת היתר הבניה.
- ד. צנרת: לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של: חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום, להוציא מרזבים.
- ה. מסתורי כביסה: מסתורי הכביסה יהיו חדירים לאוויר הפתוח ויתוכננו כחלק מעיצוב חזית הבניין ויבנו מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניה של החזית כולה. פרטי המסתור והחומרים יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה. בקומות שמעל קומת הקרקע, יותקן גגון יצוק בתחתית מסתור הכביסה.
- ו. שילוט: בכל מבנה יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי הפרטים שיתקבלו מהועדה המקומית. התקנת שילוט מסחרי תהיה באישור הועדה המקומית ובתיאום עם הרשות המקומית, ותוצג בבקשה להיתר בניה. לא תותר התקנת שלטים מסחריים על מבני מגורים.
- ז. מבנים לשטחי שירות: מבנים לשטחי שירות בתחומי המגרש ישולבו ככל הניתן במבנה העיקרי.
- ח. פרגולות: יותרו פרגולות כהגדרתן בתקנות.
- ט. מרתפים: מרתפים יותרו עד גובה של 1.5 מ' מעל פני קרקע טבעית קיימת, ויאווררו היטב באמצעות פתחים בחלונות עליונים או באמצעות "חצר אנגלית".
- י. חומרי גמר: המבנים (למעט בתים חד/דו משפחתיים) יחופו במלואם בחיפוי קשיח בתיאום עם הועדה המקומית.
- יא. כניסה וחדרי מדרגות: רחבת הכניסה וחדרי המדרגות יתוכננו כך שיוארו ויאווררו באופן טבעי.

6.2

## הוראות פיתוח

1. שטחי התארגנות:
- א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' מהשטחים הפתוחים וממבנים 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.
- ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.
- ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.
- ד. בתום תקופת ההקמה, יפוגו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ה. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודים "שטחים פתוחים", "שמורת טבע", "קרקע חקלאית" "דרך נופית" ו"טיילת".

## 2. פיתוח מגרשים

גינן ציבורי : בכל תא שטח, במסגרת תכנית הבינוי יוצג הגינן הציבורי המוצע לכל המתחם יחד, בהתחשב בחניה הנדרשת ודרישות נגישות ובטיחות. שטח הגינן יהיה גדול ככל הניתן ובתיאום עם משרד מהנדס העיר והוועדה המקומית.

## 3. פיתוח שצ"פים :

- א. יש להכין תכנית עיצוב כוללת לאתר בשלמותו. התכנית תשמור על "שפת תכנון" אחידה ורציפות עיצוב לאורך צירים, בהתאם למפורט בנספח הנוף.
- ב. השצ"פ יתוכנן לניצול וקליטה של נגר עילי מהסביבה.
- ג. ניתן לשלב ריכוזי פיתוח אינטנסיבי במקומות מוגדרים ואקסטנסיבי במקומות מוגדרים. פיתוח אינטנסיבי יכלול מוקדי פעילות לפנאי וספורט ומגוון מתקנים ומגרשים, בדגש על עיצוב פני השטח ושימוש במגוון חומרי גמר. פיתוח אקסטנסיבי ישמור ככל הניתן על מאפייני השטח הטבעיים, בתוספת נטיעות ממינים מקומיים ויכלול פינות שהיה וטיול בפיתוח מינורי. פיתוח אקסטנסיבי בשצ"פים שכונתיים ועירוניים יהווה עד 50% משטח השצ"פ.
- ד. הצמחיה תהיה בעיצוב מגוון חסכונית במים וממינים ארץ ישראליים וים תיכוניים המותאמים לאזור האקלימי. בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים ככל הניתן וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
- ה. 50% מהשטח יהיה חשוף לשמש בחורף ובעונות מעבר.
- ו. יושם דגש על הצללה מרובה ע"י עצים ומתקני הצללה, ובעיקר של פינות ישיבה, רחבות ומתקני משחק
- ז. תכנית פיתוח של שצ"פ (בק"מ 1:250 או 1:100) תערך ע"י אדריכל נוף ותכלול: כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חנייה; פתרונות להשהיה וניהול מי נגר; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות, פרטים מיוחדים של הגן, גינן והשקיה. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
- ח. מתקן הנדסי בשטח שצ"פ - יתוכנן באופן שעבודות העפר ודרכי הגישה תהיינה מינימליות, וישולב בתכנון השצ"פ כולל שיקום מלא ומזעור הופעתו בשטח.
- ט. יאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית.
- י. לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת שפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור
4. תכנית הפיתוח לשטחים הפתוחים ושמורת הטבע הסמוכים לנחל אופקים תתוכנן כחטיבה אחת בליווי אקולוג. ותכלול התייחסות לממצאי הדוח האקולוגי לרבות לנושא נטיעת מינים מקומיים בערוצי הנחלים וגדותיהם, הימנעות מנטיעת עצים בגדה המזרחית של נחל הלמות, איסוף שכבת קרקע עליונה (Topsoil), ריכוזה באתר מיועד והחזרתה לשטחים שהופרו, לפני פעולות הכשרה בשטח טבעי.
5. תכנית הפיתוח תכלול הנחיות טיפול לסילוק מינים פולשים.

## 6. פיתוח כבישים, דרכים וחניות למעט בדרך ארצית דרך שדה תימן ומחלף מוצע :

- א. כל הכבישים באותה רמה עירונית יתוכננו בתכנון דומה לפי ההנחיות שבפרק זה. כל סיווג יאופיין בפרטים דומים כגון : סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.

**הוראות פיתוח****6.3**

- ב. מערכת שבילי האופניים תתוכנן כחלק בלתי נפרד מתכנון הכבישים.
- ג. במקומות בהם מסומן גשר בתשריט - חציות נחל אופקים - יוקמו גשרים עפ"י ההנחיות הבאות:
1. שמירה על מערכת הניקוז, ולפי הנחיות רשות הניקוז.
  2. שמירת מרחב פתוח מתחת לגשרים ללא פגיעה בנחל ובצפף פארק הנחל.
  3. שמירת מעבר רציף לשבילי הולכי רגל / אופניים, מעברים לבע"ח.
  4. עיצוב הגשרים בשפה אחידה תוך השתלבות בנוף המקום.
  5. עיצוב מעקות הגשרים באופן "אוורירי" המאפשר מבטים לנוף.
- ד. תכנית פיתוח של כביש או חניה תכלול את כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות למגרשים; מקומות חנייה במגרשים ולאורך הכביש; פתרונות להשהיה וניהול מי נגר; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, ריהוט רחוב; מדרכות, פרטים מיוחדים ככל שיש, גינון והשקיה ומערכות תת קרקעיות מתוכננות. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
- תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
- תכנית כביש הכולל גשר תכלול פירוט בתכניות, חתכים, חזיתות ופרטי מעקות.
- ה. תצורף תכנית גינון והשקיה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות מאושרת לפי חוק. יש לשלב עצי רחוב בעלי נוף רחב להצללה וערוגות מגוננות במידת האפשר. מרווחי הנטיעה של העצים יהיו עד 12 מ' בהתאם למין העצים שיינטעו.
- ו. חתכי הרוחב של הגשרים יתוכננו לחתך המינימלי ההכרחי.
7. הנחיות לנטיעות עצים:
- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות.
  - ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי.
  - ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים ומרתפים) יבוצעו בבית גידול בעומק מתאים בעל פרטי איטום וניקוז הולמים.
  - ד. יש לתעדף עצים, נותני צל סוככנים, חסכנים במים, מאוקלמים.
8. מחלף ודרך ארצית:
- הנחיות נופיות:
- א. ישומרו העצים והצמחיה הקיימים מחוץ לדיקורי הדרך.
  - ב. המקטע הבין עירוני והמחלף יפותחו ברמה אקסטנסיבית ויכללו נטיעות ממיני הצמחיה הטבעית ושיקום המדרונות.
  - ג. המקטע העירוני יפותח ברמה אינטנסיבית בדגש על הכניסה לעיר ויכלול שדרת עצים ונטיעת עצי צל לאורך שביל האופניים והמדרכה.
  - ד. גמר קירות יהיה בטון חזותי או בחיפוי עמיד בגוונים שישתלבו בנוף הסובב.
  - ה. עמודים ימוקמו ככל הניתן מחוץ לתחום הנחל.

**עתיקות****6.4**

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 המגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד

<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי בניין, העולה על 10%.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בנייה.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. איכות אויר וריחות</p> <p>מערכות האוורור של הבניינים (מלבד מגורים א' - ב') יכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, אם יש, ממערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור), ומשימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות (כגון בתי אוכל).</p> <p>מיקום פתחי אוורור של חניונים ומיקום פתחי ארובות של עסקים בעלי פוטנציאל למטרדי ריח יהיה על הגגות, 2 מ' מעל הנקודה הגבוהה במבנה הגבוה ביותר הסמוך לבניין.</p> <p>בבקשה להיתר יפורטו אמצעים למניעת זיהום אויר ומטרדי ריח כתוצאה מתהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב כגון מסננים וארובות.</p> <p>ב. פסולת</p> <p>חדרי / מתחמי האשפה לכלל המבנים (מלבד מגורים א') יהיו ערוכים להפרדת פסולת במקום, כמו כן יתוכננו מרכזי פסולת שכונתיים.</p> <p>חדר/מתחם האשפה יתוכנן באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים נוספים לרבות גידור / סגירה למניעת כניסת בעלי חיים.</p> <p>בשימושים מעורבים תהיה הפרדה בין מתקני פסולת למסחר לבין מתקני פסולת מגורים</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מיקומם יהיה בגבול המגרש ויסומן בהיתר או באיסוף מרוכז.</p> <p>ג. חומרים מסוכנים</p> <p>בתאי שטח בהם יוחזקו חומרים מסוכנים, מתן ההיתר מותנה בהתייעצות עם היחידה הסביבתית אופקים והכללת מידע בהתאם לדרישתם כמו כן בחינת הצורך בשמירת מרחק הפרדה לפי מסמך מדיניות למרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. מחזור</p> <p>בחומרי המילוי יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים</p> <p>ה. ביוב</p> <p>1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>2. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>ו. אקוסטיקה</p> <p>1. בהיתר בנייה בתא שטח הכולל שימושים מעורבים, יוגש תכנון אקוסטי מפורט ליחידה הסביבתית, שיציג פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת הרעש מהשימושים העסקיים למגורים ומבני ציבור.</p> <p>2. תנאי לביצוע כביש מס' 2 יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית ותכנון פתרונות אקוסטיים למגרשים הגובלים במידת הצורך, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית ולשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ז. מניעת מטרדים בזמן עבודות</p> <p>תנאי להתחלת עבודות הוא תאום וקבלת הנחיות למניעת מפגעים בזמן הבצוע. ההנחיות יתייחסו בין השאר למניעת התפשטות נגיף הלשמניה, מטרדי אבק, רעש וכיו"ב.</p>	

6.6	איכות הסביבה
	<p>בתא שטח ביעוד שטחים פתוחים, לא יותרו עבודות, ובכלל זה עבודות זמניות, אלא לשימושים שהותרו על פי תכנית זו.</p> <p>ח. שימור ערכי טבע</p> <p>1. עריכת סקר לאיתור צמחים נדירים תתבצע לפני תחילת העבודות, בהתאם להנחיית רט"ג ובהתייחס לשימושים בשטח בו מתקיימות העבודות. בהתאם לתוצאות הסקר תבוצע העתקה של הצמחים, ככל שיידרש בליווי אגרונום או אקולוג ובתיאום עם רט"ג</p> <p>2. יש לתכנן את הניקוז באופן שישלב אמצעים לוויסות זרימות חורפיות מהשכונה לערוצי הנחלים.</p> <p>מעברי הניקוז המוצעים במסגרת מסמכי התכנית ישמשו גם כמעברי בעלי חיים ויתוכננו תוך התייחסות לנספח הניקוז.</p> <p>3. התאורה בדופן כלפי השטחים הפתוחים תכוון כלפי הקרקע ואל השטח הבנוי בלבד. ולא תהיה כלפי השטחים הפתוחים</p> <p>4. פיתוח השטחים הפתוחים הגובלים בשמורת הטבע יהיה מינימאלי על מנת לצמצם את השפעות הפיתוח ותנועת המטיילים בשטחים אלו. תמנע כניסת כלי רכב לשטחים אלו למעט למטרות תחזוקה ובטיחות. התכנון יכלול הגדרת נתיבי תנועה (ברגל ובאופניים) נקודות צל ומים, נקודות לאיסוף אשפה וכד'.</p>
6.7	חשמל
	<p>א. תחנות השנאה :</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן :</p> <p>1. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה משרדים. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p> <p>כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p>
6.8	ניקוז
	<p>א. כל עבודה הנוגעת ברצועת נחל אופקים תקבל את התייחסות רשות הניקוז.</p> <p>ב. יש לתכנן את הניקוז באופן שישלב אמצעים לוויסות זרימות חורפיות מהשכונה לערוצי הנחלים.</p> <p>ג. מערכת הניקוז במתחם תתוכנן ותטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון : יתושים, ריחות וכד'.</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>1. קידוחי החדרה במגרשים פרטיים וציבוריים יחויבו בהתאם לבדיקת התכנות שתערך לסוג ומאפייני הקרקע ופוטנציאל החידור.</p> <p>2. יישום מיתון הנגר במגרשים יעשה באמצעות שימוש במנגנונים שונים במגרשים הפרטיים והציבוריים להלן :</p> <p>א. מגרשים פרטיים :</p> <p>תובטח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה. במידת האפשר, 20% משטח המגרש יהיו מגוונים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש</p>

6.8	ניקוז
	<p>יובילו אליו.</p> <p>מרוזבים וצנרות מי גשם לא יחוברו למערכת הניקוז והתיעול אלא ישפכו בשפיכה חופשית אל שטחים ירוקים פרטיים וציבוריים. המהווים שטחים חדירים למים.</p> <p>משטחים רציפים ואטומים כגון חניות יבוצעו ככל הניתן מחומרים חדירים (אספלט פורוזיבי, מרצפות חדירות וכד').</p> <p>קרקע מגוננת במפלס 0.00 של מבנים תנוקז באמצעות צנרת שרשורית לנקודות ריכוז ומשם למוצאי ניקוז מוסדרים.</p> <p>ב. מגרשים ציבוריים:</p> <p>שטחי מבואות למבנים ירוצפו בחומרים סופגי מים בעלי פורוזיביות גבוהה ומקדם נגר נמוך. תאי שטח 1801, 1802, 1811, 1822 ו-1884 יתוכננו ברום נמוך מפני השטח, כך שיוכלו לשמש כמתקני מיתון וויסות והשהיית נגר. יש לתכנן אמצעים לשמירה על בטיחות המשתמשים בשצ"פ. בתא שטח 1884, המתקן יתוכנן במרחק של 10 מ' לפחות מקווי חשמל ראשיים.</p> <p>ג. כבישים:</p> <p>מעברי מים בכביש שדה תימן ואופקים יתוכננו בהתאם לקריטריון התכן של מעברי המים העוקבים בתוואי רכבת ישראל.</p> <p>הנגר מהכבישים יופנה (בשיפועי צד) אל צדי הכביש לאורך אבני השפה. צדי כבישים (לאורך אבן השפה) ישמשו לאיסוף הנגר והחדרתו אל מערכת האיסוף וכן כתעלות עיליות לאירועי קיצון בכבישים בהם השיפוע הרוחבי רציף בחתך כולל חניות, שבילי אופניים וכדו', ללא אבן שפה משמעותית, יבוצע ריכוז הנגר אל מערכת התיעול באמצעות אבן תעלה בתפר בין הכביש והחניות (את החניה יש לתכנן עם שיפוע הפוך משיפוע הכביש). לאורך אבן תעלה יותקנו קולטנים למי גשם ללא אבן צד.</p> <p>ד. מתקני ויסות ותעלות נגר פתוחות:</p> <p>1. בשטחים ציבוריים פתוחים ושטחים חקלאיים יותר פיתוח מתקני וויסות נגר ותעלות נגר פתוחות.</p> <p>2. בתחום מגרשים שגובלים בכביש מס' 1 תותר הקמת תעלות ניקוז פתוחות.</p>
6.9	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>
6.10	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>א. גובה הבנייה המירבי הוא 53 מ' מעל פני השטח. עבור מחלף 25/כביש שדה תימן גובה הבנייה המקסימלי יהיה 247 מ' מעל פני הים וממערב לנחל אופקים הגובה המקסימלי יהיה 152 מ' מעל פני הים. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוצ"ב) תהווה סטיה ניכרת מהתכנית אלא עם התקבל אישור נציג שהב"ט בוועדה המחוזית ואישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. הודעה בדבר הגשת תכניות בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית תועבר לנציג שר הבטחון בוועדה המחוזית.</p>

תכנון הנדסי	6.11
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה גיבוש תכן סיסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס ובנייה על פי סוג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים על ידיד מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, לפי מידע גיאולוגי גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר. התכן הסיסי והנתונים עליהם התבססו החישובים יוגשו כחלק ממסמכי ההיתר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, לפי שיקול הוועדה המקומית, יהיה סקר תגובת אתר מסוים ע"פ ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413, גיליון תיקון 5 או ע"פ גיליון עדכני יותר. הסקר יוגש כחלק ממסמכי ההיתר וממצאיו יהוו את הבסיס לתכן הסיסי של מבנים אלו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה למבני במרחק של עד 100 מ' מערוצי הנחלים המקיפים את התכנית יהיה שלילת קיומם של תנאים המאפשרים התנולות על בסיס המאפיינים הגיאוטכניים וההידרולוגיים (מפלס מי תהום) בתחום ההיתר. ממצאי הבדיקה יצורפו למסמכי ההיתר. במידה ומתקיים פוטנציאל להתנולות, יוטמעו בתכנון המבנים אמצעי ביסוס ופיתוח מתאימים בהתאם להמלצות הבדיקה.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה של 1: 500 לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה.</p> <p>התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש,</li> <li>2. פירוט תמהיל יח"ד באופן שיענה על דרישות החוק בנוגע להיקף יח"ד קטנות.</li> <li>3. מפלסי מבנים וכניסות למגרשים כולל התייחסות לטופוגרפיה הטבעית, חזיתות כולל חזית הרחוב, פתחים, חומרי בנין, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, תשתיות קוויות ונקודתיות וכו'.</li> <li>4. חומרי גמר לחזיתות וכן חתכים המבהירים את הבינוי המוצע, וגמר זמני אם קיים.</li> <li>5. פרטי הפיתוח: מעקות, גדרות וקירות תמך וכיו"ב.</li> <li>6. מיקום ופירוט: חדר אשפה ומרכזי מחזור בנייניים ו/או שכונתיים, מתקנים להפרדת פסולת במקור אם רלוונטי, מתקני שירות, ומיקום חניות.</li> <li>7. תכנית גינון והשקיה.</li> </ol> <p>הכל בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ובתיאום עם הרשות המקומית.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>8. קביעת אלמנטים הנוגעים לבניה ירוקה ע"פ המדיניות התקפה באותה העת, כולל התייחסות לכיווני השמש ולשונות הרוחות בהעמדת המבנים וקביעת המרחקים ביניהם על מנת להבטיח חסכון באנרגיה ונוחות אקלימית, פתרונות לחסכון וניצול בצריכת אנרגיה, העדפה לשימוש בחומרי בנייה מקומיים, חסכוניים ונקיים, שימוש בצמחיה ונטיעת צמחי צל לייצור הצללה ולשיפור תנאי האקלים ותכנון תאורת חוץ למניעת זיהום אור וחסכון.</li> <li>9. לתאי שטח שאינם מגורים א', יוצגו גם: עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים, ריהוט גן ורחוב, וכד'.</li> <li>10. בתאי השטח למבני ציבור תוצג תכנית לחלוקת השטח בקני"מ 1: 500 למתחמי בניה לפי פונקציות כולל דרכי גישה, פתרונות תנועה ותשתיות ומתקנים הנדסיים. תכנית הפיתוח המפורטת תוגש רק לחלק הרלוונטי המבוקש לבניה באותה העת.</li> </ol> <p>ב. שטחים ציבוריים פתוחים: בעת הגשת היתר למתקנים הנדסיים, ו/או פיתוח נופי בשטחים אלו תוכן תכנית בינוי ופיתוח בהתייחסות לכל תא השטח המבוקש.</p>	



6.12

## תנאים למתן היתרי בניה

ג. דרכים וחניות למעט דרך ארצית, המחלף המוצע בתחומה ודרך שדה תימן: תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית/ מפקח התעבורה המחוזי, ורשות התמרור המוסמכת.

ד. תנאי למתן היתר בנייה או חפירה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתא השטח הרלוונטי.

ה. תשתיות:

1 חשמל:

א. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים, פרטי חשמל עיליים ותת קרקעיים לרבות הנחיות בנושא מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תנאי למתן היתרי בניה לפיתוח תאי השטח המסומנים בהנחיות מיוחדות במערב התכנית יהיה העתקת קוי החשמל מתח עליון ומתח גבוה המסומנים לביטול.

2. גז טבעי:

תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך ו/ או נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם, ככל ומוצע קו חלוקה באזור.

ו. ביוב:

1. תנאי למתן היתר בניה השלמת פתרון ביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר

2. תנאי למתן היתר בנייה הינו הצגת אופן הטיפול בשפכים של מבני תעסוקה, מסחר ומבני ציבור לרמה של שפכים סניטריים לפני ההזרמה למערכת האיסוף.

6.13

## תשתיות

1. קווי התשתית יותרו בכל ייעודי הקרקע, תוך חגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו

הבניין לגבול המגרש למעט במגרשי המגורים בהם לא תותר העברת קווי תשתית

2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט

מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך ו/ או נמוך מאד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.

3. תשתיות חשמל סימון בתשריט "מסדרון תשתיות עיליות":

א. השטח המסומן כמסדרון תשתיות עיליות מיועד להעברת קווים וכבלים של חשמל במתח

עליון ובמתח גבוה ונמוך, עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.

ב. לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית בתחום הרצועה אלא לאחר שנוכח שאין בתכנית פגיעה ביכולת להקים ולתפעל את קווי החשמל.

ג. מיקום עמודי מתח העליון לביצוע (קו החשמל ועמודי החשמל) יקבע בתכנית הנדסית מפורטת של חברת החשמל.

ד. מרחק ציר קו מתח עליון מגבול מסדרון התשתיות לא יפחת מ- 20 מ'.

ה. רוחב רצועת התשתיות יהיה כמסומן בתשריט, טרם הקמת הקו. לאחר הקמת הקו תצומצם

הרצועה כך שמרחק קווי החשמל מגבול הרצועה לא יפחת מהרשום בסעיף ד לעיל. גבול מסדרון

התשתית העדכני יסומן בהיתר בניה ופיתוח בתיאום עם חברת חשמל, פרסום על צמצום

הרצועה יבוצע בדרך של פרסום אישור תכנית.

ו. הקמת הקו תהא כפופה להנחיות רשות התעופה האזרחית ומערכת הבטחון בכל הנוגע

למיקום העמודים, גובהם וסימני אזהרה למטוסים, ככל שיהיה צורך בהם.

6.13	תשתיות	<p>ז. לצורך מתן הרשאה להקמת הקו לאורך הרצועה תוגש תכנית שיקום לזמן העבודות ולאחר ההקמה שתיתן דגשים לשיקום לכל סוגי ההפרה שעלולים להתבצע בעת הקמת הקו, ובכלל זה גם למחנות ההתארגנות ודרכי הגישה הזמניים.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה באזור המסומן בהנחיות מיוחדות יהיה הקבוע בסעיף 6.12 (ה) (1) (ב).</p> <p>4. תשתיות גז:</p> <p>חלוקת גז טבעי</p> <p>א. מתקנים עבור חלוקת גז טבעי יתאפשרו בתחום יעודי הקרקע הבאים: שצ"פ, מתקן הנדסי, דרכים, מסחר ותעסוקה.</p> <p>תשתיות גז בסימון בתשריט "מסדרון תשתיות תת קרקעיות"</p> <p>ב. בתאי השטח בהם מסומן קו גז ומגבלותיו יחולו הוראות תמ"א/37/א. התכנית אינה מונעת את הקמת תשתית הגז בהתאם לתמ"א/37/א.</p> <p>ג. תכנון מפורט וביצוע כל עבודה, בהיתר או בפטור מהיתר, בתחום קוי הבנין ורצועת צינור הגז, יהיו בכפוף לתיאום מול נתג"ז ורשג"ז.</p> <p>ביצוע כל עבודה בתחום רצועת הצינור הגז תהיה בכפוף לקבלת היתר חפירה מנתג"ז.</p> <p>ד. ברצועת התשתיות יישמרו מרחקי בטיחות בין התשתיות השונות. הנגישות אל התשתיות ברצועה תתאפשר בכל עת. תכנון מפורט של הדרך ההיקפית יהיה בתיאום עם נתג"ז, לרבות ניקוז ופיתוח נופי.</p> <p>ה. תנאי לביצוע תשתית החשמל המקבילה לתמ"א/37/א/1 יהיה ביצוע בדיקות מקבילות קווי גז טבעי- חשמל, תוך עמידה בתקני הבטיחות, לרבות הנחיות רשות הגז הטבעי ומיגון מערכת הגז הטבעי וביצוע בקרה. ככל שתידרש התקנת הגנה קתודית על צינור הגז, היא תעשה בתיאום עם נתג"ז.</p> <p>5. מים</p> <p>א. קו המים המסומן לביטול, יבוטל בהתאמה לפיתוח השכונה.</p> <p>ב. מעל קו מקורות בקוטר 43" בתחום התכנית יש לשמור על רצועות של 10 מ' משני צדדיו ללא בנייה, שמאפשרת דרך גישה פנויה למעבר לצורך טיפול ואחזקת הקווים.</p> <p>ג. תנאי לביצוע המחלף הינו תיאום עם מקורות לעניין העתקת קווי המים אשר בתחום המחלף.</p> <p>6. עבודות בתחום דרך ארצית, דרך שדה תימן והמחלף המוצע בתחומם תהיינה בתיאום עם נתיבי ישראל.</p>
6.14	חומרי חפירה ומילוי	<p>. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים:</p> <p>א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'.</p> <p>ב. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל- 6 חודשים.</p> <p>ג. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים.</p> <p>2. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 חציבה ומילוי.</p> <p>3. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p>
6.15	הפקעות לצרכי ציבור	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה על פי דין.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188</p>

<b>6.15</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחכרו על ידי רמ"י ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.	

<b>6.16</b>	<b>זיקת הנאה</b>
השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה לציבור" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.	

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	-	

### **7.2 מימוש התכנית**

- בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לפיתוח השטח בפועל
- המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

[illegible]



מספר תעודת זהות (י"ד)	שם בניה (מ')				מספר קומות		גובה מבנה מעל הרצפה בתחתית	צפיפות קומות	דירת קומות	מס' יחיד	תכנית	שטח בניה (מ')			שטח מבוטל (מ')		שטח	עוד																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
	אזור	צד שמאלי	צד ימני	קדמי	מספר קומות	מספר קומות						מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות			מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
																									מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מ

מספר הזכרון (מ')	קט' בניה (מ')				מספר קומות		מבנה מבנה במסגרת התוכנית	צפופות צפופות צפופות	דריסת דריסת דריסת	מס' מ'ו'ד'	תכנית	שטח בניה (מ')			שטח לבניה שטח לבניה		תא שטח	שימוש	יעד	
	אזורי	צד' שפועל	צד' יעני	קדמי	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה						מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה					
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	368	56	56	264	470	565	230	מגורים	מגורים
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	359	55	55	249	470	554	231	מגורים	מגורים
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	357	55	55	247	470	548	232	מגורים	מגורים
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	357	55	55	247	470	548	233	מגורים	מגורים
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	356	55	55	246	470	547	234	מגורים	מגורים
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	356	55	55	246	470	547	235	מגורים	מגורים
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	356	55	55	246	470	546	236	מגורים	מגורים
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	356	55	55	246	470	546	237	מגורים	מגורים
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	356	55	55	246	470	546	238	מגורים	מגורים
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	337	52	52	233	470	517	239	מגורים	מגורים
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	430	66	66	298	470	662	240	מגורים	מגורים
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	330	51	51	228	470	509	241	מגורים	מגורים
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	330	51	51	228	470	509	242	מגורים	מגורים
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	330	51	51	228	470	508	243	מגורים	מגורים
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	330	51	51	228	470	508	244	מגורים	מגורים
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	329	51	51	227	470	507	245	מגורים	מגורים
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	329	51	51	227	470	507	246	מגורים	מגורים
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	388	60	60	268	470	597	247	מגורים	מגורים
45	5	3	3	3	5	1	2	9	2	3	45%	910	140	140	630	470	1,402	248	מגורים	מגורים
60	5	3	3	3	5	1	2	9	2	4	45%	1,254	193	193	868	470	1,932	249	מגורים	מגורים
60	5	3	3	3	5	1	2	9	2	4	45%	1,263	194	194	875	470	1,945	250	מגורים	מגורים
60	5	3	3	3	5	1	2	9	2	4	45%	1,269	195	195	879	470	1,955	251	מגורים	מגורים
60	5	3	3	3	5	1	2	9	2	4	45%	1,275	196	196	883	470	1,963	252	מגורים	מגורים
60	5	3	3	3	5	1	2	9	2	4	45%	1,280	197	197	886	470	1,969	253	מגורים	מגורים
30	5	3	3	3	5	1	2	9	2	2	45%	708	109	109	490	470	1,090	254	מגורים	מגורים
30	5	3	3	3	5	1	2	9	2	2	45%	701	108	108	485	470	1,078	255	מגורים	מגורים
30	5	3	3	3	5	1	2	9	2	2	45%	694	107	107	480	470	1,066	256	מגורים	מגורים
30	5	3	3	3	5	1	2	9	2	2	45%	687	106	106	475	470	1,055	257	מגורים	מגורים
30	5	3	3	3	5	1	2	9	2	2	45%	680	105	105	470	470	1,045	258	מגורים	מגורים
30	5	3	3	3	5	1	2	9	2	2	45%	674	104	104	468	470	1,036	259	מגורים	מגורים
30	5	3	3	3	5	1	2	9	2	2	45%	668	103	103	462	470	1,027	260	מגורים	מגורים
30	5	3	3	3	5	1	2	9	2	2	45%	663	102	102	459	470	1,019	261	מגורים	מגורים
30	5	3	3	3	5	1	2	9	2	2	45%	658	101	101	456	470	1,012	262	מגורים	מגורים
30	5	3	3	3	5	1	2	9	2	2	45%	655	101	101	453	470	1,007	263	מגורים	מגורים
30	5	3	3	3	5	1	2	9	2	2	45%	651	100	100	451	470	1,003	264	מגורים	מגורים
30	5	3	3	3	5	1	2	9	2	2	45%	649	100	100	449	470	999	265	מגורים	מגורים
30	5	3	3	3	5	1	2	9	2	2	45%	648	100	100	448	470	997	266	מגורים	מגורים
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	447	69	69	309	470	687	267	מגורים	מגורים
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	340	52	52	236	470	525	268	מגורים	מגורים
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	336	52	52	232	470	516	269	מגורים	מגורים
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	338	52	52	234	470	520	270	מגורים	מגורים
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	332	51	51	230	470	511	271	מגורים	מגורים
15	5	3	3	3	5	1	2	9	2	1	45%	334	51	51	232	470	516	272	מגורים	מגורים

מסמך (ח')	קו בניה (ח')				מספר קומות		גובה הבניין מעל הקרקע במסלול	צורת הקומות	דירות לקומה מס' ח' י"ד	מס' ח' י"ד	תכנית	שטח בניה (ח')				גודל הבניין/שטח (ח')		שימוש	ייעוד	
	אזורי	ציר שמאלי	ציר ימני	קדמי	מספר קומות							שטח בניה (ח')				גודל הבניין/שטח (ח')				
					מספר הקומות	מספר הקומות						מספר הקומות	מספר הקומות	מספר הקומות	מספר הקומות	מספר הקומות	מספר הקומות			
																				מספר הקומות
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	330	51	51	228	470	507	273	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	332	51	51	230	470	511	274	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	326	50	50	226	470	504	275	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	330	51	51	228	470	507	276	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	325	50	50	225	470	500	277	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	326	50	50	226	470	503	278	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	323	50	50	223	470	497	279	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	325	50	50	225	470	500	280	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	320	49	49	222	470	494	281	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	338	52	52	234	470	522	282	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	343	53	53	237	470	528	283	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	343	53	53	237	470	528	284	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	343	53	53	237	470	528	285	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	343	53	53	237	470	528	286	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	343	53	53	237	470	528	287	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	343	53	53	237	470	528	288	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	343	53	53	237	470	528	289	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	343	53	53	237	470	528	290	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	343	53	53	237	470	528	291	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	343	53	53	237	470	528	292	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	343	53	53	237	470	528	293	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	475	73	73	329	470	732	294	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	345	53	53	239	470	533	295	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	339	52	52	235	470	522	296	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	339	52	52	235	470	522	297	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	339	52	52	235	470	522	298	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	339	52	52	235	470	522	299	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	339	52	52	235	470	522	300	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	339	52	52	235	470	522	301	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	351	54	54	243	470	541	302	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	453	70	70	313	470	697	303	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	331	51	51	229	470	510	304	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	331	51	51	229	470	510	305	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	331	51	51	229	470	510	306	מגורים	מגורים
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	489	75	75	339	470	755	307	מגורים	מגורים
30	5	3	3	5	1	2	9	2		2	45%	496	76	76	344	470	766	308	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	402	62	62	278	470	618	309	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	402	62	62	278	470	618	310	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	402	62	62	278	470	618	311	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	436	67	67	302	470	672	312	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	386	59	59	268	470	596	313	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	405	62	62	281	470	625	314	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2		1	45%	405	62	62	281	470	625	315	מגורים	מגורים



עמוד 6 מתוך 6

מספר המבנה (מ')	קו בניה (מ')				מספר קומות		גובה מבנה מעל הקרקע במטרים	צפיפות ל"ד לזרם	דירות קומות	מס' מ"ר	תכנית	שטח בניה (מ')			שטח מגרש כולל		האי שטח	שימוש	יעור
	אזור	צווי שמאלי	צווי ימני	קדמי	מרחק הקבוע	מרחק הקבוע						מרחק הקבוע	מרחק הקבוע	מרחק הקבוע	מרחק הקבוע				
15	5	3	3	5	1	2	9	2	2	1	45%	415	64	287	470	639	359	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2	2	1	45%	418	64	290	470	644	360	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2	2	1	45%	418	64	290	470	644	361	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2	2	1	45%	418	64	290	470	644	362	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2	2	1	45%	421	65	291	470	648	363	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2	2	1	45%	447	69	309	470	687	364	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2	2	1	45%	436	67	302	470	672	365	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2	2	1	45%	392	60	272	470	605	366	מגורים	מגורים
30	5	3	3	5	1	2	9	2	2	2	45%	637	98	441	470	982	367	מגורים	מגורים
30	5	3	3	5	1	2	9	2	2	2	45%	637	98	441	470	982	368	מגורים	מגורים
30	5	3	3	5	1	2	9	2	2	2	45%	637	98	441	470	982	369	מגורים	מגורים
30	5	3	3	5	1	2	9	2	2	2	45%	637	98	441	470	982	370	מגורים	מגורים
30	5	3	3	5	1	2	9	2	2	2	45%	637	98	441	470	982	371	מגורים	מגורים
30	5	3	3	5	1	2	9	2	2	2	45%	637	98	441	470	982	372	מגורים	מגורים
30	5	3	3	5	1	2	9	2	2	2	45%	619	95	429	470	954	374	מגורים	מגורים
30	5	3	3	5	1	2	9	2	2	2	45%	629	97	435	470	968	375	מגורים	מגורים
30	5	3	3	5	1	2	9	2	2	2	45%	593	91	411	470	914	376	מגורים	מגורים
30	5	3	3	5	1	2	9	2	2	2	45%	593	91	411	470	914	377	מגורים	מגורים
30	5	3	3	5	1	2	9	2	2	2	45%	593	91	411	470	914	378	מגורים	מגורים
30	5	3	3	5	1	2	9	2	2	2	45%	593	91	411	470	914	379	מגורים	מגורים
30	5	3	3	5	1	2	9	2	2	2	45%	593	91	411	470	914	380	מגורים	מגורים
30	5	3	3	5	1	2	9	2	2	2	45%	593	91	411	470	914	381	מגורים	מגורים
30	5	3	3	5	1	2	9	2	2	2	45%	593	91	411	470	914	382	מגורים	מגורים
30	5	3	3	5	1	2	9	2	2	2	45%	593	91	411	470	914	383	מגורים	מגורים
30	5	3	3	5	1	2	9	2	2	2	45%	593	91	411	470	914	384	מגורים	מגורים
30	5	3	3	5	1	2	9	2	2	2	45%	593	91	411	470	914	385	מגורים	מגורים
30	5	3	3	5	1	2	9	2	2	2	45%	629	97	436	470	988	386	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2	2	1	45%	337	52	233	470	517	387	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2	2	1	45%	321	49	223	470	495	388	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2	2	1	45%	321	49	223	470	495	389	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2	2	1	45%	338	52	235	470	523	390	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2	2	1	45%	339	52	235	470	524	391	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2	2	1	45%	318	49	220	470	489	392	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2	2	1	45%	318	49	220	470	488	393	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2	2	1	45%	318	49	220	470	487	394	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2	2	1	45%	325	50	225	470	496	395	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2	2	1	45%	351	54	243	470	540	396	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2	2	1	45%	337	52	233	470	520	397	מגורים	מגורים
15	5	3	3	5	1	2	9	2	2	1	45%	326	50	226	470	504	398	מגורים	מגורים
30	5	3	3	5	1	2	9	2	2	2	45%	637	98	441	470	982	399	מגורים	מגורים
30	5	3	3	5	1	2	9	2	2	2	45%	605	93	419	470	932	400	מגורים	מגורים

מספר חשבונית (מ"ר)	קטן בניה (מ')				מספר קומות		גובה חזית במטרים	צפיפות יחיד דירה	מס' יח'	תוכנית	שטח בניה (מ"ר)			שטח מרפסת/קלף (מ"ר)		תא שטח	שימוש	ייעד
	אחורי	צד שמאלי	צד ימני	קדמי	מחנה הקומות	מסל הקומות					שטח חזית הקומות	שטח שירות	שטח עיקרי	חלל חנייה	גול מרפסת/קלף			
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,803	400	203	1,200	1,500	2,036	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,806	400	206	1,200	1,500	2,063	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,803	400	203	1,200	1,500	2,030	מגורים	מגורים
135	5	3	3	5	1	3	12	4	9	50%	2,013	450	213	1,350	1,500	2,133	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,805	400	205	1,200	1,500	2,050	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,790	400	190	1,200	1,500	1,901	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,799	400	199	1,200	1,500	1,988	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,806	400	206	1,200	1,500	2,060	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,799	400	199	1,200	1,500	1,989	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,805	400	205	1,200	1,500	2,050	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,795	400	195	1,200	1,500	1,956	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,790	400	190	1,200	1,500	1,899	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,796	400	196	1,200	1,500	1,967	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,803	400	203	1,200	1,500	2,029	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,027	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,799	400	199	1,200	1,500	1,991	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,797	400	197	1,200	1,500	1,969	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,806	400	206	1,200	1,500	2,067	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,806	400	206	1,200	1,500	2,062	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,027	מגורים	מגורים
180	5	3	3	5	1	3	12	4	12	50%	2,710	600	310	1,800	1,500	3,103	מגורים	מגורים
180	5	3	3	5	1	3	12	4	12	50%	2,701	600	301	1,800	1,500	3,019	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,796	400	196	1,200	1,500	1,966	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,795	400	195	1,200	1,500	1,949	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,026	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,025	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,806	400	206	1,200	1,500	2,059	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,797	400	197	1,200	1,500	1,971	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,795	400	195	1,200	1,500	1,965	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,800	400	200	1,200	1,500	2,002	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,799	400	199	1,200	1,500	1,996	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,803	400	203	1,200	1,500	2,036	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,020	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,023	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,806	400	206	1,200	1,500	2,059	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,021	מגורים	מגורים
150	5	3	3	5	1	3	12	4	10	50%	2,253	500	253	1,500	1,500	2,535	מגורים	מגורים
150	5	3	3	5	1	3	12	4	10	50%	2,255	500	255	1,500	1,500	2,551	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,797	400	197	1,200	1,500	1,974	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,795	400	195	1,200	1,500	1,953	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,798	400	198	1,200	1,500	1,982	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,795	400	195	1,200	1,500	1,957	מגורים	מגורים
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,799	400	199	1,200	1,500	1,990	מגורים	מגורים

מספר מ"ר	קווי בניה (מ')				מספר קומות		גובה מבנה מעל הקרקע במטרים	צפיפות יחיד דיוגם	דיוגם קומות	מס' יחיד	תכנית	שטח בניה (מ"ר)				שטח חסות	שימוש	יעוד		
	אזור	צד שמאלי	צד ימני	קדם	מספר קומות							מפלגת הקרקע	מפלגת הקרקע	מפלגת הקרקע	מפלגת הקרקע					
					מחזור לכנסת	הקבועה													מחזור לכנסת	הקבועה
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,801	400	201	1,200	1,500	2,015	1044	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,805	400	205	1,200	1,500	2,055	1045	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,805	400	205	1,200	1,500	2,054	1046	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,803	400	203	1,200	1,500	2,029	1047	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,804	400	204	1,200	1,500	2,045	1048	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,806	400	206	1,200	1,500	2,061	1049	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,801	400	201	1,200	1,500	2,016	1050	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,799	400	199	1,200	1,500	1,988	1051	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,805	400	205	1,200	1,500	2,056	1052	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,805	400	205	1,200	1,500	2,055	1053	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,804	400	204	1,200	1,500	2,045	1054	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,806	400	206	1,200	1,500	2,062	1055	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,799	400	199	1,200	1,500	1,994	1056	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,796	400	196	1,200	1,500	1,959	1057	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,799	400	199	1,200	1,500	1,989	1058	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,801	400	201	1,200	1,500	2,016	1059	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,808	400	208	1,200	1,500	2,080	1060	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,808	400	208	1,200	1,500	2,083	1061	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,803	400	203	1,200	1,500	2,028	1062	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,807	400	207	1,200	1,500	2,068	1063	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,806	400	206	1,200	1,500	2,059	1064	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,025	1065	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,800	400	200	1,200	1,500	1,998	1066	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,808	400	208	1,200	1,500	2,080	1067	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,808	400	208	1,200	1,500	2,083	1068	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,807	400	207	1,200	1,500	2,069	1069	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,798	400	198	1,200	1,500	1,985	1070	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,795	400	195	1,200	1,500	1,950	1071	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,027	1072	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,799	400	199	1,200	1,500	1,988	1073	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,795	400	195	1,200	1,500	1,951	1074	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,803	400	203	1,200	1,500	2,037	1075	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,799	400	199	1,200	1,500	1,992	1076	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,804	400	204	1,200	1,500	2,038	1077	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,020	1078	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,803	400	203	1,200	1,500	2,031	1079	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,802	400	202	1,200	1,500	2,026	1080	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,806	400	206	1,200	1,500	2,064	1081	מגורים		
150	5	3	3	5	1	3	12	4	10	50%	2,254	500	254	1,500	1,500	2,545	1082	מגורים		
150	5	3	3	5	1	3	12	4	10	50%	2,256	500	256	1,500	1,500	2,565	1083	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,798	400	198	1,200	1,500	1,986	1084	מגורים		
120	5	3	3	5	1	3	12	4	8	50%	1,795	400	195	1,200	1,500	1,951	1085	מגורים		

עמוד 10 מתוך 16

עמוד 16 מתוך 91

תכנית מס': תמל/ 1034 - שם התכנית: אופקים חדשים

תמל/ 1034 נספח הערות לטבלות זכויות (פרק 5) 13.03.2018

תכנית מס': תמל/ 1034 נספח הערות לטבלות זכויות (פרק 5) 13.03.2018

תכנית מס': תמל/ 1034 נספח הערות לטבלות זכויות (פרק 5) 13.03.2018

מספר מגרסות (מ')	קווי בניה (מ')				מספר קומות		גובה מבנה מעל תחנת בטיחות	צפיפות יחיד דלום	דירות קטנות	מס' יחיד	תכנית	שטח בניה (מ')			שטח בנוע (מ')			תא שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צד שמאלי	צד ימני	קדמי	מספר קומות	גובה מבנה מעל תחנת בטיחות						שטח בניה	שטח בנוע	שטח בנוע	שטח בנוע	שטח בנוע	שטח בנוע				שטח בנוע	שטח בנוע	
270	5	3	3	5	1	6	20	8	5	18	45%	2,740	2,75	425	2,040	2,250	2,300	1342	מגורים	מגורים			
600	5	3	3	5	1	6	20	8	10	40	45%	6,175	825	950	4,600	2,250	5,029	1343	מגורים	מגורים			
600	5	3	3	5	1	6	20	8	10	40	45%	6,175	825	950	4,600	2,250	5,004	1344	מגורים	מגורים			
600	5	3	3	5	1	6	20	8	10	40	45%	6,175	825	950	4,600	2,250	4,998	1345	מגורים	מגורים			
675	5	3	3	5	1	6	20	8	11	45	45%	6,960	700	1,070	5,190	2,250	5,677	1346	מגורים	מגורים			
675	5	3	3	5	1	6	20	8	11	45	45%	6,960	700	1,070	5,190	2,250	5,598	1347	מגורים	מגורים			
540	5	3	3	5	1	6	20	8	9	36	45%	5,558	563	855	4,140	2,250	4,501	1348	מגורים	מגורים			
540	5	3	3	5	1	6	20	8	9	36	45%	5,558	563	855	4,140	2,250	4,489	1349	מגורים	מגורים			
795	5	3	3	5	1	6	20	8	13	53	45%	8,195	825	1,260	6,110	2,250	6,678	1350	מגורים	מגורים			
510	5	3	3	5	1	6	20	8	9	34	45%	5,210	525	805	3,880	2,250	4,232	1351	מגורים	מגורים			
510	5	3	3	5	1	6	20	8	9	34	45%	5,210	525	805	3,880	2,250	4,243	1352	מגורים	מגורים			
495	5	3	3	5	1	6	20	8	8	33	45%	5,108	513	785	3,810	2,250	4,163	1353	מגורים	מגורים			
480	5	3	3	5	1	6	20	8	8	32	45%	4,940	500	780	3,680	2,250	4,039	1354	מגורים	מגורים			
1935	5	5	5	5	0	14	46	14.3	33	129	40%	21,788	2,013	3,060	14,790	5,000	9,042	1401	מגורים	מסחר			
1980	5	5	5	5	0	14	46	14.3	33	132	40%	22,340	2,063	3,135	15,180	5,000	9,212	1402	מגורים	מסחר			
1995	5	5	5	5	0	14	46	14.3	34	133	40%	22,458	2,075	3,155	15,250	5,000	9,281	1403	מגורים	מסחר			
1995	5	5	5	5	0	14	46	14.3	34	133	40%	22,462	2,075	3,155	15,250	5,000	9,302	1404	מגורים	מסחר			
1875	5	5	5	5	1	10	33	11	32	125	40%	19,245	1,950	2,965	14,330	5,000	11,421	1405	מגורים	מסחר			
1860	5	5	5	5	1	10	33	11	31	124	40%	19,143	1,938	2,945	14,260	5,000	11,303	1406	מגורים	מסחר			
1215	5	5	5	5	1	10	33	11	20	81	40%	12,518	1,263	1,925	9,330	5,000	7,345	1407	מגורים	מסחר			
1440	5	5	5	5	1	10	33	11	24	96	40%	14,820	1,500	2,280	11,040	5,000	8,708	1408	מגורים	מסחר			
1875	5	5	5	5	1	10	33	11	32	125	40%	19,245	1,950	2,965	14,330	5,000	11,415	1409	מגורים	מסחר			
1890	5	5	5	5	1	10	33	11	32	126	40%	19,413	1,963	2,990	14,460	5,000	11,500	1410	מגורים	מסחר			
975	5	5	5	5	1	10	33	11	16	65	40%	10,048	1,013	1,545	7,490	5,000	5,877	1411	מגורים	מסחר			
975	5	5	5	5	1	10	33	11	16	65	40%	10,048	1,013	1,545	7,490	5,000	5,878	1412	מגורים	מסחר			
1380	5	5	5	5	1	10	33	11	23	92	40%	14,203	1,438	2,185	10,580	5,000	8,416	1413	מגורים	מסחר			
1425	5	5	5	5	1	10	33	11	24	95	40%	14,653	1,488	2,255	10,910	5,000	8,692	1414	מגורים	מסחר			
1380	5	5	5	5	1	10	33	11	23	92	40%	14,203	1,438	2,185	10,580	5,000	8,333	1415	מגורים	מסחר			
1410	5	5	5	5	1	10	33	11	24	94	40%	14,473	1,463	2,230	10,780	5,000	8,596	1416	מגורים	מסחר			
1500	5	5	5	5	1	10	33	11	25	100	40%	15,438	1,563	2,375	11,500	5,000	9,065	1417	מגורים	מסחר			
1485	5	5	5	5	1	10	33	11	25	99	40%	15,270	1,550	2,350	11,370	5,000	8,968	1418	מגורים	מסחר			
0	5	5	5	5	0	1	2	10			50%	5,007	1,956	704	2,347	2,500	3,917	3,917	מסחר	מסחר			

מספר (מ')	קו בינה (מ')				מספר קומות		מבנה מבנה מבנה	צפונות צפונות צפונות	מס' יחיד	רצפת קומות	מס' יחיד	תוכנית	שטחי בניה (מ')			שטח מורש כללי		תא שטח	שימוש	ייעוד																																																																																																																																																																																																																																																																																	
	אחורי	צד שמאלי	צד ימני	קדמי	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה							מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה				מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה מבנה	מבנה מבנה



מחצית (מ')	קט' בניה (מ')				מסר קומות		חבר מנהל מנהל הקרקע בטורים	צפיפות יחיד' לדונם	דריסת קרקע	מס' יחיד'	תכנית	שטח בניה (מ')			גודל מבנה (מ')		הא שטח	שימוש	יעוד
	אזור	צד שמאלי	צד ימני	קדמי	מסר קומות							תחת הבנייה הקבועה	תחת הבנייה הקבועה	מעל לבנייה הקבועה	קניין				
					מסר קומות	מסר קומות													
0	10	10	10	10	0	1	5				0.14%	195	0	45	150	136,466	1801	מסחר	שטח ציבורי פתוח
0	10	10	10	10	0	1	5				0.69%	195	0	45	150	28,145	1802	מסחר	שטח ציבורי פתוח
0	10	10	10	10	0	1	5				6.42%	195	0	45	150	3,042	1804	מסחר	שטח ציבורי פתוח
0	10	10	10	10	0	1	5				5.57%	195	0	45	150	3,903	1807	מסחר	שטח ציבורי פתוח
0	10	10	10	10	0	1	5				2.41%	195	0	45	150	8,091	1809	מסחר	שטח ציבורי פתוח
0	10	10	10	10	0	1	5				2.39%	195	0	45	150	8,166	1810	מסחר	שטח ציבורי פתוח
0	10	10	10	10	0	1	5				6.50%	3,842	0	443	1,478	59,198	1811	מסחר	שטח ציבורי פתוח
0	10	10	10	10	0	1	5				4.85%	195	0	45	150	4,020	1813	מסחר	מס' ציבור
0	10	10	10	10	0	1	5				2.19%	195	0	45	150	8,998	1815	מסחר	שטח ציבורי פתוח
0	10	10	10	10	0	1	5				2.58%	195	0	45	150	7,575	1821	מסחר	שטח ציבורי פתוח
0	10	10	10	10	0	1	5				6.50%	3,190	0	368	1,227	48,139	1822	מסחר	שטח ציבורי פתוח
0	10	10	10	10	0	1	5				2.52%	195	0	45	150	7,761	1824	מסחר	שטח ציבורי פתוח
0	10	10	10	10	0	1	5				1.71%	195	0	45	150	11,450	1825	מסחר	שטח ציבורי פתוח
0	10	10	10	10	0	1	5				6.06%	195	0	45	150	3,219	1826	מסחר	שטח ציבורי פתוח
0	10	10	10	10	0	1	5				4.36%	195	0	45	150	4,481	1828	מסחר	שטח ציבורי פתוח
0	10	10	10	10	0	1	5				1.65%	195	0	45	150	11,835	1829	מסחר	שטח ציבורי פתוח
0	10	10	10	10	0	1	5				6.25%	195	0	45	150	3,125	1830	מסחר	שטח ציבורי פתוח
0	10	10	10	10	0	1	5				2.18%	195	0	45	150	8,955	1832	מסחר	שטח ציבורי פתוח
0	10	10	10	10	0	1	5				3.53%	195	0	45	150	5,539	1835	מסחר	שטח ציבורי פתוח
0	15	15	15	15	0	1	5				2%	728	0	95	633	63,381	2023	מסחר	דרכים ומונחים
0	5	5	5	5	0	2	7				3.00%	148	0	34	112	11,225	2201	התבצ'	מרכז תחבורה
1260	5	5	5	5	1	8	30	9	21	84	45%	17,572	1,313	1,985	9,660	9,327	1611	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
																		מסחר	תעסוקה
810	5	5	5	5	0													מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
																		מסחר	תעסוקה
980	5	5	5	5	0	1	30	9	14	54	45%	11,254				5,980	1612	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
																		מסחר	תעסוקה
																		מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
1050	5	5	5	5	0	1	30	9	18	70	45%	13,419				7,169	1613	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
																		תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
																		מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
1170	5	5	5	5	0	1	30	9	20	78	45%	16,274				8,645	1615	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
																		תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
735	5	5	5	5	0	1	30	9	12	49	45%	10,281				5,487	1616	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
																		מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1050	5	5	5	5	0	1	30	9	18	70	45%	14,592				7,739	1617	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
																		מסחר	תעסוקה

מסמך תמל/ 1034	קווי בניה (מ')				מסמך קומות		גובה מבנה מעל הקרקע במטרים	צפיפות יחיד' לדונם	דירות קומות	מס' יחיד'	תכנית	שטח בניה (מ')				גודל מרשימים (מ')		שטח	שמות	יעד
	אזורי	צד' שטחאי	צד' ימני	קדמי	מחזור הקבוצה	מחזור הקבוצה						הקבוצה	תחת התכנית	עיקר	עיקר	גודל מרשימים (מ')	שטח מרשימים (מ')			
1005	5	5	5	5	1	8	30	9	17	67	45%	1,046	1,590	7,680	3,000	7,483	1618	מגורים	מגורים	מגורים
												311	224	747				מסחר	מסחר	מסחר
												467	449	1,495				תעסוקה	תעסוקה	תעסוקה
1305	5	5	5	5	1	5	20	6	22	87	45%	1,358	2,065	9,990	3,000	14,449	1619	מגורים	מגורים	מגורים
												601	433	1,443				מסחר	מסחר	מסחר
												902	868	2,886				תעסוקה	תעסוקה	תעסוקה
1395	5	5	5	5	1	5	20	6	23	93	45%	1,454	2,210	10,710	3,000	15,597	1620	מגורים	מגורים	מגורים
												649	467	1,558				מסחר	מסחר	מסחר
												974	935	3,116				תעסוקה	תעסוקה	תעסוקה
1095	5	5	5	5	1	5	20	6	18	73	45%	1,142	1,735	8,410	3,000	12,146	1621	מגורים	מגורים	מגורים
												505	364	1,213				מסחר	מסחר	מסחר
												758	728	2,428				תעסוקה	תעסוקה	תעסוקה
1480	5	5	5	5	1	5	20	6	8	32	45%	500	760	3,680	3,000	5,328	1622	מגורים	מגורים	מגורים
												222	160	532				מסחר	מסחר	מסחר
												333	319	1,064				תעסוקה	תעסוקה	תעסוקה
1465	5	5	5	5	1	5	20	6	8	31	45%	483	735	3,550	3,000	5,103	1623	מגורים	מגורים	מגורים
												213	153	510				מסחר	מסחר	מסחר
												318	306	1,019				תעסוקה	תעסוקה	תעסוקה
450	5	5	5	5	1	5	20	6	8	30	45%	467	710	3,420	3,000	5,075	1624	מגורים	מגורים	מגורים
												211	152	507				מסחר	מסחר	מסחר
												317	304	1,014				תעסוקה	תעסוקה	תעסוקה
420	5	5	5	5	1	5	20	6	7	28	45%	438	665	3,220	3,000	4,644	1625	מגורים	מגורים	מגורים
												193	139	464				מסחר	מסחר	מסחר
												280	278	927				תעסוקה	תעסוקה	תעסוקה
450	5	5	5	5	1	5	20	6	8	30	45%	467	710	3,420	3,000	5,001	1626	מגורים	מגורים	מגורים
												208	150	500				מסחר	מסחר	מסחר
												312	300	999				תעסוקה	תעסוקה	תעסוקה
450	5	5	5	5	1	5	20	6	8	30	45%	467	710	3,420	3,000	5,023	1627	מגורים	מגורים	מגורים
												209	151	502				מסחר	מסחר	מסחר
												313	301	1,003				תעסוקה	תעסוקה	תעסוקה
390	5	5	5	5	1	5	20	6	7	26	45%	404	615	2,960	3,000	4,412	1628	מגורים	מגורים	מגורים
												184	132	441				מסחר	מסחר	מסחר
												275	264	881				תעסוקה	תעסוקה	תעסוקה
840	5	5	5	5	1	5	20	6	14	56	45%	875	1,330	6,440	3,000	9,268	1629	מגורים	מגורים	מגורים
												386	278	926				מסחר	מסחר	מסחר
												578	555	1,851				תעסוקה	תעסוקה	תעסוקה
450	5	5	5	5	1	5	20	6	8	30	45%	467	710	3,420	3,000	5,031	1630	מגורים	מגורים	מגורים
												209	151	502				מסחר	מסחר	מסחר
												314	302	1,005				תעסוקה	תעסוקה	תעסוקה
450	5	5	5	5	1	5	20	6	8	30	45%	467	710	3,420	3,000	5,059	1631	מגורים	מגורים	מגורים
												210	152	505				מסחר	מסחר	מסחר
												316	303	1,011				תעסוקה	תעסוקה	תעסוקה

תכנית מס': תמל/ 1034 - שם התכנית: אופקים חדשים

תמל/ 1034 נספח הערות לטבלת זכויות (פרק 5) 13.03.2018

מספר תמל: 1034/2018 מספר תמל: 1546634 מספר תמל: 1546634

מספר (מ"ר)	קו בניה (מ')				מספר קומות		גובה מבנה מעל הקרקע במטרים	צפיפות מ"ר לדונם	דרישות קומות	מס' יח"ד	תכנית	שטח בניה (מ"ר)				שטח מגרש כללי		הא שטח	שימוש	יעוד			
	אחוזי	צד ימני	צד שמאלי	קדמי	מחנות לכניסה הקבועה	מחל הכניסה הקבועה						מחל הכניסה הקבועה	מחל הכניסה הקבועה	מחל הכניסה הקבועה	מחל הכניסה הקבועה	מחל הכניסה הקבועה	מחל הכניסה הקבועה				מחל הכניסה הקבועה	מחל הכניסה הקבועה	מחל הכניסה הקבועה
465	5	5	5	5	1	5	20	6	8	31	45%	7,293	483	735	3,550	3,000	5,117	1632	מגרש	מגרש מסחר ותעסוקה			
4110	5	5	5	5	1	7	26	20		274	50%	42,429	6,850	5,480	27,400	5,000	13,728	2651	דיוור מיוחד, מסחר מסחר	דיוור מיוחד, מסחר מסחר			
3750	5	5	5	5	1	7	26	20		250	50%	38,710	6,250	5,000	25,000	5,000	12,497	2652	דיוור מיוחד, מסחר מסחר	דיוור מיוחד, מסחר מסחר			
	5	5	5	5	1	6	25	0		0	50%	22,014	837	301	1,004	2,500	10,051	1651	מסחר	מסחר ותעסוקה			
	5	5	5	5	1	6	25	0		0	50%	12,283	487	168	560	2,500	5,608	1652	מסחר	מסחר ותעסוקה			
	5	5	5	5	1	6	25	0		0	50%	164,674	6,257	2,252	7,508	2,500	75,166	1653	מסחר	מסחר ותעסוקה			
	5	5	5	5	1	6	25	0		0	50%	64,161	2,438	878	2,925	2,500	29,289	1654	מסחר	מסחר ותעסוקה			
	5	5	5	5	1	6	25	0		0	50%	83,542	3,174	1,143	3,809	2,500	38,136	1655	מסחר	מסחר ותעסוקה			
	5	5	5	5	1	6	25	0		0	50%	63,216	2,402	865	2,882	2,500	28,862	1656	מסחר	מסחר ותעסוקה			
	5	5	5	5	1	6	25	0		0	50%	85,391	3,244	1,168	3,883	2,500	38,969	1657	מסחר	מסחר ותעסוקה			
	5	5	5	5	1	6	25	0		0	50%	141,456	5,374	1,935	6,449	2,500	64,613	1658	מסחר	מסחר ותעסוקה			
	5	5	5	5	1	6	25	0		0	50%	14,887	566	204	679	2,500	6,796	1659	מסחר	מסחר ותעסוקה			

# נספח ו

## חוק מקרקעי ישראל תש"ך 1960

עמוד 52 מתוך 69

## חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960\*

### הגדרות

1. בחוק זה –

"מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד);  
"קרקע עירונית" – קרקע שייעודה לפי תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה;  
"תעסוקה" – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות 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, תמורת מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, תשי"ו-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 ליישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; היתה ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת;

(6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקימת לישראל בשטח מקרקעין העולה על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת;

(7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמש שנים מתום התקופה הראשונה;

ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.

### הגבלה על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין לזרים

א.2. (א) בסעיף זה –

"זכויות במקרקעין" – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופות שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ברירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;

"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 הכנסת;
- "מנהל רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;
- "מקרקעי ישראל" – לרבות מקרקעין שזכות הבעלות בהם הוקנתה לפי חוק רשות מקרקעי ישראל;
- "שליטה" – כמשמעותה בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.
- (ב) (1) לא יקנה ולא יעביר אדם זכויות במקרקעי ישראל לזר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא לפי הוראות חוק זה;
  - (2) המבקש להקנות או להעביר זכויות במקרקעי ישראל לזר, יגיש בקשה לאישור ההקניה או ההעברה ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל;
  - (3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי לתת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעי ישראל לזר, על פי המלצה של ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התייעצות עם שר הביטחון ושר החוץ, ובהתאם 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 נתוניו האישיים, תקופות מגוריו בישראל וקרבה משפחתית שלו למי שאינו זר;
    - (ג) המטרה שלשמה הזר מבקש כי המקרקעין יוקנו או יועברו לו;
    - (ד) היקף המקרקעין שנקנו בידי אותו זר או שהועברו לו, קודם למועד הבקשה;
    - (ה) תכונות המקרקעין המבוקשים, לרבות גודל השטח המבוקש, מקום המקרקעין וייעודם;
  - (5) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(3), מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי שהוא הסמיך לכך מבין עובדי הרשות, רשאי לאשר הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לאחד מאלה:
- (א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגורים אחת במקרקעין שייעודם למגורים לפי תכנית, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לעניין זה, "תכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

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

“חוק לעידוד השקעות הון” – חוק לעידוד השקעות הון, התשי”ט-1959;

“מינהלת מרכז ההשקעות” – כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון;

(ג) מדינה, בהתאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך ניהול ענייני אותה מדינה בישראל במסגרת ההתחייבות שניתנה.

(ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין בדרך של מכירת מקרקעין מעוקלים, מימוש משכנתה, ביצוע של פסק דין או של מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין, או מכירת נכס בידי לשכת ההוצאה לפועל או 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.

### **שמירת מצוות שמיטה**

3. חוק-היסוד לא יפגע בפעולות הבאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.

### **ביצוע ותקנות**

4. (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.

(ב) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לעניין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין לזרים, לעניין זהות הגורמים שעמם יש להתייעץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3), בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לעניין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות להתייעצות ולעניין המועדים למענה לבקשה.

משה דיין  
שר החקלאות

לוי אשכול  
שר האוצר

דוד בן-גוריון  
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי  
נשיא המדינה

# נספח ז' תשריטי המגרשים

עמוד 53 מתוך 69



## נספח ח'

# סימן ב' לפרק 4.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל + נוסח תצהיר "חייל מילואים" + נוסח דוגמא לאישורי משרת מילואים פעיל

עמוד 54 מתוך 69

## הנחות בהקצאת קרקע לחיילי מילואים

הגדרות

4.2.12. בסימן זה –

"חייל מילואים פעיל" – כל אחד מאלה:

- (1) חייל, אשר נמנה על מערך המילואים של צה"ל והמציא אישור משרת מילואים פעיל שש שנתי מצה"ל (להלן בפרק משנה זה – חלופה א).
- (2) חייל אשר נמנה על מערך המילואים של צה"ל 6 שנים לפחות ואשר צבר 80 ימי מילואים החל משנת 2000 במשך תקופה רצופה של עד 6 שנים קלנדריות, אך אין הכרח שבכל שנה בתוך התקופה, החייל ביצע שירות מילואים, (להלן בפרק משנה זה – חלופה ב). לצורך אישור זכאות זה, יש להמציא אישור מצה"ל על שירות מילואים במשך תקופה רצופה של 80 ימי מילואים עד 6 שנים קלנדריות.
- (3) לעניין הגדרה זו, מועד הזכאות יהיה לא יאוחר ממועדי ביצוע התשלום הקבועים בעסקה או עד 90 ימים מיום אישור העסקה, המוקדם מבין השניים.

- 4.2.13. בהקצאות קרקע למגורים בבנייה נמוכה בדרך של פרסום הרשמה והגרלה בפטור ממכרז בהתאם לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג – 1993, חייל מילואים פעיל אשר זכה בהגרלה או בהקצאה בפטור ממכרז יהיה זכאי להנחה במחיר הקרקע על ידי הפחתת התמורה בשעורים הנקובים בפסקאות (1) עד (3) ובלבד שגובה ההנחה לא יעלה על 75,000 שקלים חדשים לא כולל מע"מ. ההנחה תהא חד פעמית ותינתן עבור יחידת דיור אחת בלבד.
- (1) אזורים שאינם אזור עדיפות לאומית – 10% ;
  - (2) אזור עדיפות לאומית ב' – 20% ;
  - (3) אזור עדיפות לאומית א' – 35% .

- 4.2.14. (א) בהקצאות קרקע למגורים בבנייה נמוכה בדרך של מכרז פומבי, חייל מילואים פעיל אשר זכה במכרז פומבי זכאי להנחה במחיר הקרקע מהמחיר שהוצע על ידו במכרז על ידי הפחתת התמורה ב- 15% לאחר קביעת הזוכה במכרז ובלבד שגובה ההנחה לא יעלה על 75,000 שקלים חדשים לא כולל מע"מ. ההנחה תהא חד פעמית ותינתן עבור יחידת דיור אחת בלבד.
- (ב) חייל מילואים פעיל אשר רכש קרקע למגורים בבנייה נמוכה, במסגרת חברותו בעמותה אשר השתתפה במכרז פומבי לרכישת הקרקע יוכל לקבל החזר של 15% ממרכיב הקרקע שאותה רכש לצורך מגוריו ובלבד שגובה ההחזר לא יעלה על 75,000 שקלים חדשים לא כולל מע"מ. ההחזר יהא חד פעמי ויינתן עבור יחידת דיור אחת בלבד.

- 4.2.15. חייל מילואים פעיל יהיה זכאי לכפל הנחות במחיר הקרקע. אולם רשאית הנהלת הרשות לקבוע סוגי הנחות אשר לגביהם לא יהיה כפל הנחות.

- 4.2.16. עם עמידתו של חייל המילואים בתנאי סימן זה, ניתן יהיה לממש את ההטבה הנזכרת בסימן זה, עד 6 שנים מיום שחרורו משירות מילואים בצה"ל.

לכבוד רשות מקרקעי ישראל

מרחב \_\_\_\_\_

### תצהיר

אני הח"מ מר/גב' \_\_\_\_\_ בעל ת.ז. \_\_\_\_\_, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- הנני עושה תצהירי זה בהתאם לתנאי המכרז, ולצורך קבלת הנחה למגרש נשוא מכרז \_\_\_\_\_ ביישוב \_\_\_\_\_.
- הנני חייל מילואים פעיל בהתאם להגדרה בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, פרק 4.2 סימן ב' (להלן: "חייל מילואים פעיל").
- ידוע לי חייל מילואים פעיל יכול לקבל את ההנחה של חייל מילואים פעיל פעם אחת בלבד ועבור יחידת דיור אחת בלבד.
- לא קיבלתי בעבר הנחה בקרקע מתוקף היותי חייל מילואים פעיל.
- באם אקבל הנחה בקרקע מתוקף היותי חייל מילואים פעיל במכרז אחר שאגיש או ש/הגשתי הצעה אליו או במסגרת הרשמה והגרלה או במסגרת פטור ממכרז הנני מתחייב להודיע על כך לרשות מקרקעי ישראל באופן מיידי.
- זהו שמי, וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת הוא.

### **אישור עו"ד**

אני הח"מ עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר/ת בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע/ה בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ בעל ת.ז. \_\_\_\_\_ ולאחר שזיהיתי אות/ה באמצעות ת.ז. ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה בפני נכונות הצהרתו/ה הנ"ל וחתם עליה בפני.

עמוד 56 מתוך 69



לישראל	ההגנה	צבא
03000	דואר	יחידת
*6535	צבאי	טל':
1216	-	פנ:
הודשע"ז	בתמוז	טי"ז
2017	ביולי	10

לכל מאן דבעי

זכאות למשרת מילואים פעיל שש שנתי עבור ת.ז.

הריני לאשר כי מר/ גבי, \_\_\_\_\_, מספר זהות \_\_\_\_\_ הינו "משרת מילואים פעיל שש שנתי".

מועד זכאות: \_\_\_\_\_

מועד שחרור ממערך המילואים: \_\_\_\_\_.

למידע נוסף,

מוקד צה"לי העוסק בולת"ם, אתר המילואים, מועדון "בהצדעה", תגמולים, שחרורים, מוזרי שירות, פיטורין בגין מילואים, כ"א למפקדים במילואים ומשרת מילואים פעיל במספר: \*6535. המוקד פתוח בימים א'-ה' בשעות 8:00 ועד 19:00.

בברכה,

יסמין קדיב הרפז, רב סרן  
מפקדת מרכז השירות  
לחיילי המילואים

עמוד 57 מתוך 69



צבא	ההגנה	לישראל
יחידת	דואר	צבאי
טל':		03000
פנ:	-	*6535
די:	בתמוז	1216
28	ביוני	התשע"ז
		2017

#### לכל מאן דבעי

#### הנדון: עמידה בחלופה ב' של החלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל מספר 1502 עבור ת.ז.

הריני לאשר כי מר/עב' \_\_\_\_\_ מספר זהות \_\_\_\_\_ עומד בקריטריונים המצטברים הבאים:

- נמנה/תה עם מוערך המילואים מעל 6 שנים.
- ביצע/ה 80 ימי מילואים החל משנת 2000 במשך תקופה רצופה של 6 שנים קלנדריות עד לתאריך \_\_\_\_\_
- מועד שחרור ממועד המילואים \_\_\_\_\_

#### למידע נוסף,

מוקד צה"לי העוסק בולת"ם, אתר המילואים, מועדון "בהצדעה", תגמולים, שחרורים, מוחזרי שירות, פיטורין בגין מילואים, כ"א למפקדים במילואים ומשרת מילואים פעיל במספר: \*6535. המוקד פתוח בימים א'-ה' בשעות 8:00 ועד 19:00.

בברכה,

יסמין קריב הרפז, רב סרן  
מפקדת מרכז השירות  
לחיילי המילואים

# נספח ט' נוסח תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים

עמוד 59 מתוך 69

## נספח ט' תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני/נו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות בחלק שעולה על שליש בקרקע המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה, או זכויות בקרקע לבניית יחידת דיור אחת לפחות, כמפורט להלן:

בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.

זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב. לעניין זה זכות על פי ירושה כוללת גם מצב שבו המצהיר/ים הסתלקו/מעזבו).

זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו.

זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

### הגדרות:

### תא משפחתי:

זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).

זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכויות של חסר דירה.

הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

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

בן/בת הזוג: שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר \_\_\_\_\_

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

\* מומלצים / משרתים בכוחות הביטחון ששוחררו מחמת פציעה - יוהר, כי הזכות להנחה בקרקע ו/או סבסוד בהוצ"פ שהוענקו לזוכה במכרז (כמפורט בתנאי המכרז) נוכח היותו מומלץ/משרת בכוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה הינה חד פעמית ולמגרש אחד בלבד.

### אישור:

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_; מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, ולאחר שהזהרתי אותם כי עליו/ם לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה/וצפוי/ם לעונשים הקבועים בחוק, אישרו/ את נכונות הצהרתם/ם דלעיל וחתם/ו עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין	מס' רישיון	תאריך	חתימה וחותמת
_____	_____	_____	_____

עמוד 60 מתוך 69

# נספח י' נוסח אישור תושבות ממשרד הפנים

עמוד 61 מתוך 69



משרד הפנים  
وزارة الداخلية  
MINISTRY OF THE INTERIOR



מדינת ישראל  
دولة اسرائيل  
STATE OF ISRAEL

## תמצית רישום ממרשם האוכלוסין

דוגמת אישור תושבות  
ממשרד הפנים  
נספח י'א' 1

שם המשפחה	השם הפרטי
השם הפרטי של האב	השם הפרטי של אבי האב
השם הפרטי של האם	השם הפרטי של אבי האב
חמין	מספר הזהות
הלאום	הדת
תאריך שני	תאריך שני
הלאום	הדת
המצב האישי	תאריך שני
ארץ חלידה	המצב האישי
תאריך חלידה	משוב לידה
העברי	תאריך חלידה
	הגריגוריאני

המען:

תאריך הכניסה למען:

הערות:

הנני מאשר כי הפרטים הנ"ל הינם תמצית נכונה ממו שם האוכלוסין  
התעודה ניתנה בהתאם לסעיף 29 לחוק מרשם האוכלוסין תשכ"ה - 1965  
בלשכת רשות ראוכלוסין וההגירה  
בתאריך

ראש ענף

תחומת הקטור

שם ותחומת הפקיד

10/כד

לכבוד

עמוד 62 מתוך 69

# נספח י'1

## נוסח אישור תושבות מהרשות המקומית

עמוד 63 מתוך 69

## הנדון: אישור תושבות

**הגדרת "בן מקום/בן יישוב" (בהתאם לסעיף 4.5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה):**

**בן מקום:** מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז אין מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב-4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז הינו בתחום שיפוטתה של הרשות המקומית שבו ייבנה המיזם ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או מרשם האוכלוסין.

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

### להלן הפרטים שעל הרשות המקומית (מועצה אזורית) למלא

הריני לאשר בזאת כי מר/גב': \_\_\_\_\_  
שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ ת.ז מס': \_\_\_\_\_  
תאריך לידה: \_\_\_\_\_ (על פי הרשום בתעודת זהות).

סמך/י: \_\_\_\_\_

בן מקום- ☐ מתגורר בתחום הרשות המקומית (מועצה אזורית) בה יבנה המיזם ב-3 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז או ב-4 שנים מתוך 10 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז.

בן יישוב- ☐ מתגורר בתחום היישוב בו יבנה המיזם ב- 3 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז או ב- 4 שנים מתוך 10 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז.

המועד הקובע לעניין 3 שנים: \_\_\_\_\_  
המועד הקובע לעניין 10 שנים: \_\_\_\_\_.

הנ"ל מתגורר ביישוב/ ברשות המקומית (מחק/י את המיותר) מתאריך: \_\_\_\_\_ ועד תאריך הוצאת אישור זה. במידה ומקום המגורים בתחום שיפוטתה של הרשות המקומית (מועצה אזורית)/ היישוב שבו יבנה הפרויקט הינו ב- 4 שנים בהתאמה מתוך 10 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז, יש לציין את התאריכים הרלוונטיים למגורים (ממתי ועד מתי).

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

שם מלא של נותן האישור: \_\_\_\_\_ תפקיד נותן האישור: \_\_\_\_\_.

תאריך הוצאת האישור: \_\_\_\_\_ חתימת מוציא האישור: \_\_\_\_\_.

חותמת הרשות המקומית:

\_\_\_\_\_

- הערות: 1. לעניין אישור זה יהיה בתוקף למכרז הנוכחי בלבד.
- מגיש ההצעה יצרף המסמך המקורי בלבד.
- באחריות מגיש ההצעה לוודא כי הטופס מולא כדין וכולל את כל הפרטים הנדרשים.

עמוד 64 מתוך 69

# נספח יא

## הצהרה לעניין "ידועים בציבור"

עמוד 65 מתוך 69

# תצהיר בני זוג ידועים בציבור נספח יב'

אנו:

שם

מספר זהות

שם

מספר זהות

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

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

זו חתימתנו ותוכן תצהירינו אמת.

שם

ת"ז

חתימה

שם

ת"ז

חתימה

## אישור עו"ד

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

עו"ד

## נספח יב

# מכתב הרשות המקומית

עמוד 67 מתוך 69



לשכת ראש העיר

תאריך: 20.2.2017

לכבוד

מנחל מרחב עסקי ירושלים

רשות מקרקעי ישראל

א.ג.ג.

חנדון: אופקים, תכניות במסגרת הסכם גג בין רמ" לבין הרשות המקומית (להלן: "הפרויקט")

אישור קיזוז אגרות וחיטלים.

הואיל ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") תממן את עבודות הפיתוח, אשר באחריות הרשות המקומית (להלן: "הרשות המקומית"), בפרויקט שבנדון ובכפוף לאמור בהסכם שנחתם בין רמ"י לבין הרשות המקומית;  
והואיל ורמ"י אישרה מסגרת תקציבית למימון עבודות הפיתוח בפרויקט;  
והואיל ומי שיוכה במגרשים במסגרת מכרזי רמ"י לשיווק מקרקעין בפרויקט (להלן: "המגרשים" ו- "המשתכנים"), יחויב לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח אותם מימנה ו/או תממן רמ"י (להלן: "הוצאות הפיתוח");

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

חיטל - חוק העזר	קיזוז בגין שטח הקרקע	קיזוז בגין השטח המבונה
חיטל סלילת כבישים	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בחיטל	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בחיטל
חיטל סלילת מדרכות	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בחיטל	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בחיטל
חיטל תיעול וניקוז	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בחיטל	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בחיטל
חיטל פיתוח גינות ציבוריות (ש.צ.פ.)	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בחיטל	קיזוז מלא (100%) - אין חבות בחיטל



לשכת ראש העיר

## הערות -

- התחייבות זו של העירייה תקפה גם לאישור עתידי של חוקי עזר לעירייה או גביית חיטלי פיתוח אם ייכנסו לתוקפם ככל שיהיו כאלה.
- האישור האמור לעיל יכול על זכויות הבניה המותרות לניצול על פי התוכניות שבנדון. בגין זכויות שיתווספו לרבות במסגרת הקלה או שינוי התוכנית ייגבה ע"י העירייה חיטל מלא בהתאם לכל דין ללא קיזוז או הוצאות פיתוח בהתאם לנקבע בחוזה למיצוע תשתיות ציבוריות (יום).

מובהר בזאת כי עבודות המים וחביוב יבוצעו ע"י ועל אחריות תאגיד מי שבע במסגרת חסכם שנערך בין רמ"י לבין הרשות המקומית ולבין התאגיד (להלן: "חסכם המשולשי").

העירייה/ תוועדה המקומית לתכנון ובניה תגבה כל אגרה או חיטל חוקי אחז החלים או יכולו על המגרשים שבתוכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת חיבור מונה ואגרות בניה כדין.

בכבוד רב,

יאיר דהן  
גזבר  
עיריית אופקים

דנינו דנינו  
ראש העיר אופקים

גזבר העירייה

ראש העירייה



# נספח יב'

## מכתב תאגיד המים

עמוד 68 מתוך 69



09 מרץ 2022  
ו' אדר ב תשפ"ב

לכבוד  
מנהל מרחב דרום  
רשות מקרקעי ישראל

שלום רב,

**הנדון: אופקים שכ' אפיקי נחל תמל/1034 – מגרשים לבנייה נמוכה**

התחייבות לקיוויו של דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביו

הואיל ומי שבע תאגיד אזורי למים ולביוב בע"מ (להלן: "התאגיד") עתיד לממן את הקמת כל תשתיות המים והביוב בשכ' אפיקי נחל תמל/1034 על שינוייה (להלן: "הפרויקט") באמצעות גביית דמי הקמה מאת היזם שיזכה במגרש על פי כללי תאגיד מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביו), תשע"ה-2015 (להלן: "דמי הקמה");

והואיל והתאגיד חתם עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), על הסכם לתשלום מקדמות על חשבון דמי הקמה;

והואיל ובמסגרת ההסכם נקבע בין היתר כי רמ"י תגבה מאת היזמים אשר יזכו במכרזי השיווק מקדמות על חשבון דמי הקמה;

והואיל וכנגד קבלת המקדמות התחייב התאגיד לזכות את היזם בשטח המבונה הנקוב בטבלה המצורפת לגבי המגרש שבו זכה היזם;

**לפיכך, הוסכם בין הצדדים כדלקמן:**

1. במסגרת בקשת יום לקבלת היתר בניה, יערוך התאגיד חישוב של השטח המבונה הכלול בהיתר הבניה והחייב בדמי הקמה.
  - 1.1 אם השטח המבונה הכלול בהיתר, והחייב בדמי הקמה, גדול או שווה לשטח המבונה המיועד לזיכוי היזם כאמור לעיל, התאגיד יחייב את היזם רק בהפרש בין השטח המבונה הכלול בהיתר וחייב בדמי הקמה, לבין השטח המבונה הנקוב בעמודה 18 בטבלה ומיועד לזיכוי היזם.
  - 1.2 סכום החיוב בדמי הקמה יחושב על פי מכפלת תעריף דמי ההקמה התקף במועד עריכת החיוב ליזם בהפרש בין השטח המבונה הכלול בהיתר לבין השטח המבונה המיועד לזיכוי היזם.
  - 1.3 אם השטח המבונה הכלול בהיתר יהיה קטן מהשטח המבונה המיועד לזיכוי היזם, התאגיד לא יזכה את היזם בהפרש השטח, והפרש השטח יעמוד לזכות היזם במסגרת בקשות עתידיות לתוספת בניה על אותו מגרש וזאת עד לגובה סך השטח המבונה המיועד לזיכוי.
2. דמי ההקמה ישולמו על ידי היזם לתאגיד בנוסף לכל סכום המשולם לרמ"י ו/או לצדדים שלישיים על פי תנאי המכרז וההסכמים.
3. התאגיד יגבה מהיזם כל אגרה ו/או תשלום אחר החלים על המגרשים בפרויקט לרבות תשלום אגרות עבור התקנה ו/או חיבור של מד מים וכל תשלום אחר שמוסמך התאגיד לגבות לפי דין.
4. בגין זכויות בנייה שיתווספו מעבר לזכויות הבניה המוקנות בתב"ע המאושרת, לרבות במסגרת הקלה או שינוי התוכנית, ייגבו על ידי התאגיד דמי הקמה בהתאם לכללי דמי הקמה.
5. כנגד תשלום היזם לתאגיד, ינפיק התאגיד לזיזם חשבונית מס על פי חוק.



### על החתום

*מיי שבע*  
*מנכ"ל*  
*מנכ"ל תאגיד מיי שבע*  
*מנכ"ל תאגיד מיי שבע*

מנכ"ל תאגיד מיי שבע  
מנכ"ל תאגיד מיי שבע  
מנכ"ל תאגיד מיי שבע

### אישור חתימות

מתן מונק, עו"ד  
מ.ר. 77662  
רח' פלאוט 10, רחובות  
טל': 08-9311111

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד, חיועץ המשפטי של התאגיד, מאשר בזה כדלקמן:

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

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

חתימת עו"ד \_\_\_\_\_  
מתן מונק, עו"ד  
מ.ר. 77662  
רח' פלאוט 10, רחובות  
טל': 08-9311111

תאריך 14.3.22





## טבלת מגרשים בגינם שילם היזם לרמ"י מקדמות ע"ח דמי הקמה

15/02/2022

אופקים - אפיקי נחל תמל/1034

מס"ד	ייעוד	מגרש מספר	מספר יח"ד	שטח קרקע [מ"ר]	מקדמה על חשבון דמי הקמה. הסכום כולל 17% מע"מ	מספרים בהם יזכה התאגיד את היזם
1	מגורים	101	1	544	125	100
2	מגורים	102	1	515	17,785	100
3	מגורים	103	1	514	17,785	100
4	מגורים	104	1	495	17,785	100
5	מגורים	105	1	495	17,785	100
6	מגורים	106	1	495	17,785	100
7	מגורים	107	1	495	17,785	100
8	מגורים	108	1	495	17,785	100
9	מגורים	109	1	536	17,785	100
10	מגורים	110	3	1,728	53,356	300
11	מגורים	111	3	1,742	53,356	300
12	מגורים	112	3	1,740	53,356	300
13	מגורים	113	3	1,747	53,356	300
14	מגורים	114	4	1,966	71,141	400
15	מגורים	115	4	2,120	71,141	400
16	מגורים	116	4	2,038	71,141	400
17	מגורים	117	3	1,496	53,356	300
18	מגורים	118	3	1,473	53,356	300
19	מגורים	119	3	1,431	53,356	300
20	מגורים	120	3	1,441	53,356	300
21	מגורים	121	3	1,477	53,356	300
22	מגורים	122	2	1,044	35,570	200
23	מגורים	123	2	1,030	35,570	200
24	מגורים	124	2	1,030	35,570	200
25	מגורים	125	2	1,029	35,570	200
26	מגורים	126	2	1,029	35,570	200
27	מגורים	127	2	1,016	35,570	200
28	מגורים	128	2	974	35,570	200
29	מגורים	129	2	969	35,570	200
30	מגורים	130	2	946	35,570	200
31	מגורים	131	2	997	35,570	200
32	מגורים	132	2	997	35,570	200
33	מגורים	133	2	997	35,570	200
34	מגורים	134	2	997	35,570	200
35	מגורים	135	2	997	35,570	200
36	מגורים	136	2	997	35,570	200
37	מגורים	137	2	1,019	35,570	200
38	מגורים	138	2	1,100	35,570	200
39	מגורים	139	2	1,061	35,570	200
40	מגורים	140	2	1,001	35,570	200
41	מגורים	141	3	1,262	53,356	300
42	מגורים	142	2	1,165	35,570	200
43	מגורים	143	2	1,187	35,570	200
44	מגורים	144	2	1,158	35,570	200
45	מגורים	145	2	1,162	35,570	200
46	מגורים	146	4	1,880	71,141	400
47	מגורים	147	4	1,880	71,141	400
48	מגורים	148	2	1,010	35,570	200
49	מגורים	149	2	996	35,570	200





15/02/2022

אופקים - אפיקי נחל תמל/1034

18	17	9	7	3	2	1
מטרים בהם יזכה התאגיד את היזם	מקדמה על חשבון דמי הקדשה. הסכום כולל 17% מע"מ.	שטח קרקע [מ"ר]	מספר יח"ד	מגרש מספר	ייעוד	מס"ד
200	35,570	996	2	150	מגורים	50
200	35,570	996	2	151	מגורים	51
200	35,570	996	2	152	מגורים	52
200	35,570	996	2	153	מגורים	53
200	35,570	1,010	2	154	מגורים	54
200	35,570	1,068	2	155	מגורים	55
200	35,570	1,052	2	156	מגורים	56
200	35,570	1,052	2	157	מגורים	57
200	35,570	1,052	2	158	מגורים	58
200	35,570	1,052	2	159	מגורים	59
200	35,570	1,052	2	160	מגורים	60
200	35,570	1,068	2	161	מגורים	61
200	35,570	1,166	2	162	מגורים	62
200	35,570	1,052	2	163	מגורים	63
200	35,570	1,052	2	164	מגורים	64
200	35,570	1,052	2	165	מגורים	65
200	35,570	1,052	2	166	מגורים	66
200	35,570	1,052	2	167	מגורים	67
200	35,570	1,069	2	168	מגורים	68
200	35,570	1,069	2	169	מגורים	69
200	35,570	1,052	2	170	מגורים	70
200	35,570	1,052	2	171	מגורים	71
200	35,570	1,052	2	172	מגורים	72
200	35,570	1,052	2	173	מגורים	73
200	35,570	1,052	2	174	מגורים	74
200	35,570	1,165	2	175	מגורים	75
200	35,570	975	2	176	מגורים	76
200	35,570	997	2	177	מגורים	77
200	35,570	997	2	178	מגורים	78
200	35,570	997	2	179	מגורים	79
200	35,570	997	2	180	מגורים	80
200	35,570	997	2	181	מגורים	81
200	35,570	940	2	182	מגורים	82
200	35,570	944	2	183	מגורים	83
200	35,570	944	2	184	מגורים	84
200	35,570	944	2	185	מגורים	85
200	35,570	944	2	186	מגורים	86
200	35,570	922	2	187	מגורים	87
100	17,785	495	1	188	מגורים	88
100	17,785	488	1	189	מגורים	89
100	17,785	487	1	190	מגורים	90
100	17,785	487	1	191	מגורים	91
100	17,785	486	1	192	מגורים	92
100	17,785	486	1	193	מגורים	93
100	17,785	485	1	194	מגורים	94
100	17,785	485	1	195	מגורים	95
100	17,785	485	1	196	מגורים	96
100	17,785	485	1	197	מגורים	97
100	17,785	486	1	198	מגורים	98
100	17,785	486	1	199	מגורים	99





**תאגיד אזורי לפים וביט בע"מ**  
**וג' כסמ"ס**

אופקים - אפיקי נחל תמל/1034

דוא"ל | cfo@mey7.co.il | טלפון 08-9524473  
רח' ההתמדרות 57 ראב שרע חר חתוט מיקוד 8415008

מי שבע - האליל, הכל דרך לתבחר!



**MASTI** [www.mey7.co.it](http://www.mey7.co.it)





15/02/2022

אופקים - אפיקי נחל תמל/1034

מס"ד	ייעוד	מגרש מספר	מספר יח"ד	שטח קרקע [מ"ר]	מקדמה על חשבון דמי הקמה. הסכום טול 17% מע"מ.	מטרים בהם יזכה התאגיד את היזם
1	2	3	7	9	17	18
150	מגורים	250	4	1,945	71,141	400
151	מגורים	251	4	1,955	71,141	400
152	מגורים	252	4	1,963	71,141	400
153	מגורים	253	4	1,969	71,141	400
154	מגורים	254	2	1,090	35,570	200
155	מגורים	255	2	1,078	35,570	200
156	מגורים	256	2	1,068	35,570	200
157	מגורים	257	2	1,055	35,570	200
158	מגורים	258	2	1,045	35,570	200
159	מגורים	259	2	1,036	35,570	200
160	מגורים	260	2	1,027	35,570	200
161	מגורים	261	2	1,019	35,570	200
162	מגורים	262	2	1,012	35,570	200
163	מגורים	263	2	1,007	35,570	200
164	מגורים	264	2	1,003	35,570	200
165	מגורים	265	2	999	35,570	200
166	מגורים	266	2	997	35,570	200
167	מגורים	267	1	687	17,785	100
168	מגורים	268	1	525	17,785	100
169	מגורים	269	1	516	17,785	100
170	מגורים	270	1	520	17,785	100
171	מגורים	271	1	511	17,785	100
172	מגורים	272	1	516	17,785	100
173	מגורים	273	1	507	17,785	100
174	מגורים	274	1	511	17,785	100
175	מגורים	275	1	504	17,785	100
176	מגורים	276	1	507	17,785	100
177	מגורים	277	1	500	17,785	100
178	מגורים	278	1	503	17,785	100
179	מגורים	279	1	497	17,785	100
180	מגורים	280	1	500	17,785	100
181	מגורים	281	1	494	17,785	100
182	מגורים	282	1	522	17,785	100
183	מגורים	283	1	528	17,785	100
184	מגורים	284	1	528	17,785	100
185	מגורים	285	1	528	17,785	100
186	מגורים	286	1	528	17,785	100
187	מגורים	287	1	528	17,785	100
188	מגורים	288	1	528	17,785	100
189	מגורים	289	1	528	17,785	100
190	מגורים	290	1	528	17,785	100
191	מגורים	291	1	528	17,785	100
192	מגורים	292	1	528	17,785	100
193	מגורים	293	1	528	17,785	100
194	מגורים	294	1	732	17,785	100
195	מגורים	295	1	533	17,785	100
196	מגורים	296	1	522	17,785	100
197	מגורים	297	1	522	17,785	100
198	מגורים	298	1	522	17,785	100
199	מגורים	299	1	522	17,785	100





**מי שבע**

תאגיד גזרי למים ולביוב בע"מ  
אגף כספים



15/02/2022

אופקים - אפיקי נחל תמל/1034

18	17	9	7	3	2	1
מטרים בהם יזנה התאגיד את היזום	מקדמה על חשבון דמי הקדמה. הסכום סולל 17% מע"מ.	שטח קרקע [מ"ר]	מספר יח"ד	מגרש מספר	ייעוד	מס"ד
100	17,785	522	1	300	מגורים	200
100	17,785	522	1	301	מגורים	201
100	17,785	541	1	302	מגורים	202
100	17,785	697	1	303	מגורים	203
100	17,785	510	1	304	מגורים	204
100	17,785	510	1	305	מגורים	205
100	17,785	510	1	306	מגורים	206
200	35,570	755	2	307	מגורים	207
200	35,570	766	2	308	מגורים	208
100	17,785	618	1	309	מגורים	209
100	17,785	618	1	310	מגורים	210
100	17,785	618	1	311	מגורים	211
100	17,785	672	1	312	מגורים	212
100	17,785	596	1	313	מגורים	213
100	17,785	625	1	314	מגורים	214
100	17,785	625	1	315	מגורים	215
100	17,785	609	1	316	מגורים	216
100	17,785	608	1	317	מגורים	217
100	17,785	497	1	318	מגורים	218
100	17,785	488	1	319	מגורים	219
100	17,785	488	1	320	מגורים	220
100	17,785	488	1	321	מגורים	221
100	17,785	519	1	322	מגורים	222
100	17,785	533	1	323	מגורים	223
200	35,570	1,041	2	324	מגורים	224
200	35,570	1,005	2	325	מגורים	225
200	35,570	1,005	2	326	מגורים	226
200	35,570	1,006	2	327	מגורים	227
200	35,570	1,062	2	328	מגורים	228
200	35,570	868	2	329	מגורים	229
200	35,570	907	2	330	מגורים	230
200	35,570	824	2	331	מגורים	231
200	35,570	864	2	332	מגורים	232
200	35,570	1,012	2	333	מגורים	233
200	35,570	933	2	334	מגורים	234
200	35,570	895	2	335	מגורים	235
200	35,570	1,054	2	336	מגורים	236
100	17,785	679	1	337	מגורים	237
200	35,570	787	2	338	מגורים	238
200	35,570	894	2	339	מגורים	239
200	35,570	952	2	340	מגורים	240
200	35,570	933	2	341	מגורים	241
200	35,570	1,164	2	342	מגורים	242
200	35,570	955	2	343	מגורים	243
200	35,570	886	2	344	מגורים	244
200	35,570	860	2	345	מגורים	245
200	35,570	934	2	346	מגורים	246
200	35,570	941	2	347	מגורים	247
200	35,570	961	2	348	מגורים	248
200	35,570	961	2	349	מגורים	249





**התאגיד מודיע לציבור כי**  
**הוא בטוח**

**אופקים - אפיקי נתל תמל/1034**

## סיכום ביניים

MAST! אפליקציית MAST! [www.mey7.co.il](http://www.mey7.co.il)

# נספח יד'

## חוזה לביצוע תשתיות

עמוד 69 מתוך 69

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

**שנערך ונחתם ב:** **ביום:** **לחודש:** **שנת:**

**- בין -**

**עיריית אופקים**

כתובת : \_\_\_\_\_

**ישוב ומיקוד:** \_\_\_\_\_

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

**מצד אחד**

**- לבין -**

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

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד,

(אשר יקרא להלן: "היזם" או "המשתכן")

**מצד שני**

הואיל	ובין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין הרשות המקומית, נחתם הסכם רמ"י רשות המקומית כהגדרתו להלן בחוזה זה ;
והואיל	והרשות המקומית מבצעת את עבודות הפיתוח באתר ;
והואיל	והיזם מתעתד לחתום על חוזה בגין הקרקע עם רמ"י (להלן: "החוזה בגין הקרקע") ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה ;
והואיל	ובין יתר דרישות רמ"י לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם, נדרש היזם על ידי רמ"י להתקשר בחוזה זה עם הרשות המקומית ;

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

**1. המבוא, נספחים וכותרות :**

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

**2. הגדרות :**

- א. "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.
- ב. "הסכם רמ"י רשות המקומית" - הסכם, שנחתם בין רמ"י לבין הרשות המקומית, ובו קיבלה הרשות המקומית על עצמה את ניהול עבודות התכנון וביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות באתר.
- ג. "האתר" - האתר המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ד. "התכנית" - תכנית הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ה. "המגרש"/"המתחם" - מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים, במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים ובתנאי חוברת המכרז נשוא החוזה בגין הקרקע. שטחו של המגרש על פי לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- ו. "המבנה" - המבנה או המבנים או כל מבנה נוסף או אחר, שייבנה על ידי היזם במגרש, על פי היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע, כהגדרתו להלן.
- ז. "החוזה בגין הקרקע" - חוזה, שייחתם בין רמ"י לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו : חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח בהתאם לתנאי העסקה.
- ח. "הרשות המקומית" - עיריית אופקים.
- ט. "משתכנים אחרים" - משתכנים ו/או יזמים, אשר עימם נחתמו או יחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.
- י. "מנהל הפרוייקט" - מי שימונה מטעמה של הרשות המקומית כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי הרשות המקומית.
- יא. "החברה הכלכלית אופקים" - אופקים חדשים-חברה הכלכלית לפיתוח אופקים בע"מ מטעם הרשות המקומית, הגוף המקצועי שיהל עברה את עבודות התשתית והפיתוח, גוף זה ימנה בין היתר את מנהל הפרוייקט כהגדרתו לעיל.
- יב. "עבודות הפיתוח" - עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית, כמפורט בחוזה זה.
- יג. "הוצאות הפיתוח" - התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלם בהתאם לתנאי חוזה זה, בהתאם לדרישות רמ"י וכמתחייב מהחוזה בגין הקרקע.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. ההתקשרות

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

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

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

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

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

### 4. עבודות הפיתוח

4.1. הרשות המקומית תבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, כמתחייב מתנאי הסכם רמ"י רשות מקומית, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, על פי שיקול דעתה.

עבודות הפיתוח, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית, מפורטות בנספח א' להסכם זה. הרשות המקומית ו/או מי מטעמה רשאית לשנות את התכנית ו/או לשינוי בתכניות עבודות הפיתוח בתחום האתר בתאום עם רמ"י.

להסרת ספק מובהר בזה, שאין הרשות המקומית מחויבת בעצמה לבצע את הפעולות הקשורות בתכנון, ביצוע ו/או פיקוח על ביצוע עבודות הפיתוח, והיא תהיה רשאית לבצע את כל אלה או מקצתם על פי שיקול דעתה הבלעדי בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים לפי בחירתה לרבות באמצעות החברה הכלכלית אופקים.

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

4.2. במידת הצורך ועל פי שיקול דעתה המוחלט של הרשות המקומית, תהא היא רשאית לבצע את העבודות שלהלן בתוך או בסמוך למגרש היזם :

לבצע עבודות יישור ופילוס בתחומי המגרשים לצורך איזון עבודות עפר כלליות בתחומי האתר, וזאת על פי תכניות פיתוח מאושרות.

להציב בגבול המגרש גומחות ציבוריות לחשמל, תאורה, תקשורת וכדומה לשירות מגרש היזם ו/או לשירות מגרשים אחרים. מובהר בזאת כי הגומחות יחדרו במלואן לתוך מגרש היזם. הכל על פי תכניות הפיתוח (מובהר כי לא מוטלת על הרשות המקומית אחריות תכנון ו/או ביצוע ו/או אספקה של גומחות אל תוך המגרשים בבנייה רוויה).

להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם (לרבות קווי ביוב, מים, ניקוז ו/או הכנות למערכות ועמדות טעינה לרכבים חשמליים), הן עבור המגרש והן לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך אחר שתחליט עליו הרשות המקומית, וכן קווים ותשתיות להעברת חשמל, תקשורת וגז טבעי על פי שיקול דעתה של הרשות המקומית ובהתאם לצרכי התכנית. היזם מצהיר, כי הדבר הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה בעניין זה.

היזם מצהיר כי ככל שתידרשנה בעתיד עבודות תחזוקה בקווי התשתיות העוברים במגרש, מתחייב היזם לאפשר לחברה הכלכלית אופקים ו/או הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב האזורי ו/או כל מי מטעמם להיכנס למגרש לצורך ביצוע עבודות התחזוקה.

היזם יאפשר לרשות המקומית לבצע בתחום מגרשו עבודות כאמור, גם לאחר שקיבל חזקה במגרש ולא ימנע מנציגי הרשות המקומית להיכנס לתחום המגרש לצורך ביצוען, זאת בכפוף להודעה של מנהל הפרויקט 48 שעות מראש, אלא אם קיימת דרישה דחופה לביצוע עבודה לצורך מניעת נזקים בגוף או ברכוש ואז יתבצעו העבודות מבלי שיהא צורך במתן הודעה כאמור.

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

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

4.5. להסרת כל ספק וכל עוד לא צורף לחוזה זה נחתם נספח ג', נספח עבודות עפר במגרשים, אזי מובהר ומוסכם בזה כי בכפוף לאמור בסעיף 4.2. לעיל, לא יכללו עבודות הפיתוח כל עבודות שהן בתוך תחומי המגרש ו/או בגבולותיו, כן לא יכללו עבודות הפיתוח בניית קירות תומכים ו/או גדרות בגבול המגרש, בינו לבין מגרשים ו/או כבישים ו/או מעברים סמוכים, וכן לא יכללו עבודות חשמל טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) או עבודות חיבור של המבנה לרשתות החשמל, המים, הביוב, הטלפון, הגז הטבעי, והטל"כ. עבודות החיבור של המגרש ו/או המבנה לתשתיות האמורות יבוצעו על ידי היזם ובאחריותו של היזם, תוך שהוא מתקשר ישירות עם כל הרשויות והגופים, הנוגעים בדבר ונושא בכל תשלום, שיידרש על ידן בגין החיבור לרשויות ועבור מונים.

בנוסף, מתחייב היזם לבצע את עבודות הפיתוח נשוא חוזה זה בהתאם להוראותיו של נספח התנאים המיוחדים להתקנת תשתית ולאספקה של גז טבעי לאתר הפרויקט, המצ"ב **בנספח ה**, ולקיימן במלואן כסדרן ובמועדן, כחלק בלתי נפרד מהתחייבויותיו של היזם לפי חוזה זה.

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

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב להימנע מכל הפרעה בביצוע עבודות הפיתוח, אף לאחר קבלת החזקה במגרש. כן מתחייב היזם לנקוט בצעדים הדרושים, לרבות עיגון כלל התחייבויותיו בחוזה זה, בכל חוזה בינו לבין צד שלישי בקשר עם הבניה על המגרש, למניעת כל הפרעה בביצוע עבודות הפיתוח. מובהר בזה כי היזם לא יהיה רשאי להשתמש או להחזיק בשטחים כלשהם מלבד המגרש בו זכה ובתוך גבולותיו והוא לא יהיה רשאי להשתמש או

להחזיק בשטחים ציבוריים, בשטחים סמוכים למגרש או בשטחים אחרים מכל סוג שהוא. האמור יחול ללא יוצא מהכלל לרבות במקרה שהזים זכה במספר מגרשים או במתחם הכולל מספר מגרשים.

הזים יהיה אחראי לכל נזק ו/או אובדן ו/או הוצאה שייגרמו לרשות המקומית ו/אל לצד שלישי כתוצאה ממעשה ו/או מחדל בהפרת התחייבויותיו בסעיף זה, על ידי ו/או על ידי מי שיפעל מטעמו ו/או בשליחותו ו/או לפי הזמנתו. הזים מתחייב לפצות את הרשות המקומית ו/או לשפותה, מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל נזק ו/או אובדן ו/או הוצאה כאמור.

מבלי לגרוע מהאמור, ככל שייגרם נזק לאיזה מעבודות הפיתוח לרבות אך לא רק, נזק לאבני שפה / עלייה (גם הכניסה למגרש) / לשוחות או קולטני ביוב, ניקוז ואחרות, עמודי תאורה וחשמל, כבישים ומדרכות, מצעים וכיו"ב, גינון / גידור וכל עבודת פיתוח אחרת, בעטיו של הזים – מתחייב הזים לפצות את הרשות המקומית ולכל הפחותה לשפותה, מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל נזק ו/או אובדן ו/או הוצאה כאמור.

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

4.8. הרשות המקומית מתכוונת להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח במועד הנקוב בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים (נספח ב'), ובלבד שהרשות המקומית קיבלה לאחריותה את העבודות עם סיומן ואפשרה חיבורן לתשתיות המשרתות את התשתיות הציבוריות באתר.

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

4.9. הרשות המקומית מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני על פי הוראות התוכנית החלה במקום, על פי הנחיות הוועדה המקומית בהיתרים בתחום התוכנית לפי שיקול דעתה לצורך קבלת טופס 4 על ידי הזים, יושלם עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.10. על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש ליזם, מובהר כי הרשות המקומית לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי הזים אם חלו עיכובים שונים בביצוע עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק מהן, כתוצאה מגורמים, שאין לרשות המקומית שליטה עליהם, כגון עקב פעולות, הוראות, או החלטות של הרשות המקומית או רשויות אחרות ו/או מחמת כח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין. כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית הרשות המקומית לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור רמ"י ובתיאום עם רמ"י, וליזם לא תהא כל טענה או תביעה כנגד רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמה במקרה כזה.

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

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

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

4.13. עבודות עפר במגרשים, ובניית קיר תומך או מדרון עפר תומכי כביש :

4.13.1 ידוע ליזם כי הרשות המקומית תוכל לבצע על פי שיקול דעתה הבלעדי עבודות עפר חלקיות בתחום מגרש הזים כאמור בנספח א' לחוזה, הכוללות חפירה ו/או מילוי.

4.13.2 ידוע ליזם כי במקומות בהם מפלס הכביש המתוכנן גבוה מפני הקרקע במגרש הגובל, תוכל הרשות המקומית לבחור בין ביצוע קיר תומך בגבול שבין הכביש למגרש, (במקרה זה יחדור



הקיר במלוא עוביו לתוך תחום המגרש), או לבצע מדרון עפר בשיפוע יציב אשר יחדור לתוך שטח המגרש.

4.13.3 ביצעה או תבצע הרשות המקומית עבודות בתחומי המגרש כאמור לעיל, מתחייב היזם לפעול על פי האמור בסעיף 7 שבנספח א' לחוזה.

## 5. פעולות בנייה של היזם

5.1 היזם מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו ובכלל זה את סוג הקרקע, ואת התשתיות הקיימות. כן בדק ובחן את מהות והיקף התשתיות נשוא חוזה זה, את הזכויות המשפטיות במגרש ואת מצבו המשפטי, ההנדסי, הקנייני והתכנוני אצל כל רשות מוסמכת ונקט בכל האמצעים כדי לחקור את כל אלה, ומצא את המגרש וסביבתו מתאים לצרכיו ומטרותיו ואין ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה בעניין זה.

5.2 היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידיו באופן שלא יפריע ו/או יגביל ו/או יחסום מהרשות המקומית ו/או מי מטעמה מלבצע את עבודות הפיתוח והתשתיות נשוא הסכם זה, באופן חופשי ומלא, ורק לאחר קבלת היתר חפירה ודיפון או היתר בניה כדין. מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם את יתדות הסימון של המגרש מידי הרשות המקומית. לעניין מסירת המגרש ליד היזם, יחולו הוראות סעיף 6 להלן.

חל איסור על היזם לבצע כל פעולה שיש בה כדי לייצר מפגע בטיחותי במגרש או מחוץ לו וכלל שיידרש להסדיר מפגע כאמור על ידי הרשות מקומית ו/או על ידי מנהל הפרויקט, מתחייב היזם לפעול בהתאם להנחיות הרשות המקומית ו/או מנהל הפרויקט (לפי העניין) ללא דיחוי.

היזם יתפוס חזקה במגרש בכפוף לאישור בכתב מאת הרשות המקומית.

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

היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה, אלא לאחר ש: (1) הרשות המקומית בשיתוף צוות יועצים הנדסיים של המנהלת בדקו ואישרו את התאמת הבקשה לתשתיות ולהנחיות הרשות המקומית, וחתמה על הבקשה; (2) ולאחר שקיבל אישור לתכניות הבנייה מאת רמ"י.

בכפוף לאמור לעיל, היזם יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידי היתר בניה כחוק. הרשות המקומית תהא רשאית להחליט, לפי שיקול דעתה הבלעדי (ובכפוף להוראות הדין), באם היתר בניה יאושר כהיתר אחד וכולל עבור המתחם המלא בו זכה היזם, או לפי מבנה יחיד (פיצול למספר היתרים).

על אף האמור לעיל, ככל שבהיתר הבניה אשר יאושר ליזם על ידי הרשות המקומית, תאושר תכנית בינוי שאינה תואמת את עבודות הפיתוח – מכל סיבה שהיא, וכתוצאה מכך יידרשו שינויים בעבודות הפיתוח, אשר יאושרו מראש על ידי רמ"י ועל ידי הרשות המקומית, אזי יישא היזם במלוא העלויות והתשלומים הכרוכים בביצוע השינויים כאמור, ובכלל זה – הוצאות מתכננים, יועצי ביטוח, עורכי דין וביצוע.

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

מבלי לגרוע מהאמור, היזם מצהיר כי ידוע לו שבאחריותו לבצע תיאום ולקבל אישור בכתב מאת הגורמים הרלוונטיים ברשות המקומית ביחס למיקום הגדר התוחמת את אתר העבודות נשוא המגרש.

היזם מצהיר כי ידוע לו שהרשות המקומית ו/או מנהל הפרויקט עשויים, לפי שיקול דעתם הבלעדי, לחסום זמנית למספר ימים את הגישה למגרש היזם לצורך ביצוע עבודות פיתוח דחופות כגון חיבור מגרשים לתשתיות או כל עבודות פיתוח דחופה אחרת וזאת לאחר שהודיעו הרשות המקומית ו/או מנהל הפרויקט, ליזם, בכתב, לפחות 7 ימים מראש לפני ביצוע החסימה ולאחר דאגו, ככל הניתן, לדרך גישה חלופית למגרש היזם. היזם מצהיר כי לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הרשות המקומית ו/או כלפי מי מטעמה ו/או רמ"י, גם אם ייאלץ לצמצם או להפסיק את עבודתו במגרש למשך ימי ביצוע עבודות הפיתוח הדחופות האמורות על ידי הרשות המקומית.



5.3. היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין שינוי התב"ע ו/או תוספת זכויות מעבר לזכויות הבניה המותרות ע"פ התב"ע נשוא המכרז ו/או בקשה להקלה ו/או כל תב"ע עתידית, יהיה עליו לשלם לרשות המקומית ולתאגיד אגרות והיטלים או דמי הקמה בהתאם להוראות הדין שיחולו באותה עת.

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

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

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

5.7. מובהר ומוסכם במפורש, כי עבודות עפר ויישור שטח בשטחי האתר שאינם מיועדים לצורכי ציבור, יבוצעו על ידי היזם, וכי לרשות המקומית לא תהא כל אחריות בקשר לעבודות בשטחי מגרשי היזמים.

5.8. במקרה שבו, על מנת להתאים את האתר לצרכי היזם, ידרוש היזם שינויים בתכנון המפורט והמאושר על ידי הרשות המקומית של התשתיות, או בתשתיות שהוקמו על פי התכנון המפורט כאמור לעיל, במלואן או בחלקן, באתר או בסביבתו, אזי יבוצעו שינויים כאמור אך ורק בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מהרשות המקומית, וקבלת אישור כאמור וכן עלות הביצוע של השינויים הינה באחריות היזם ועל חשבונו בלבד, בתיאום עם הרשות המקומית.

5.9. היה והרשות המקומית ו/או מי מטעמה תיתבע על ידי צד כלשהו לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש, מתחייב היזם לשפות את הרשות המקומית ו/או מי מטעמה מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל סכום, שנדרשה לשלם ו/או ששילמה בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית ו/או מי מטעמה בטיפול בנושא זה. היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות, שביצעה או תבצע הרשות המקומית ו/או מי מטעמה במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות הרשות המקומית ו/או מנהל הפרויקט ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות, שביצעה הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה ו/או על ידי משתכנים אחרים, במידה ויבוצעו.

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

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

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

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

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

5.12. אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרש ו/או מגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב על פי תכניות הבניה שאושרו, מתחייב היזם לבנות, על חשבונו, כפעולת בניה ראשונית במגרש, קירות תומכים בתחומי המגרש. האמור לעיל יחול אף במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו משתכנים אחרים. כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתבצע בנסיבות כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, אך ורק בתחומי המגרש ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים.

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

כל קירות חזיתות המגרש והקירות התומכים ייבנו על פי האמור בחוזה לפי הנחיות תכנית הפיתוח שאושרה על ידי הרשות המקומית. מוסכם בזאת במפורש כי הרשות לא תהא צד לכל סכסוך בין משתכנים באתר ולא תישא באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו על ידי מי מהמשתכנים למשתכנים אחרים ולרכושם. ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של משתכנים אחרים.

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

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

5.14. היה ותמצא הרשות המקומית ו/או מי מטעמה כי נגרם נזק כלשהו ל עבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, בין במעשה ובין במחדל, בין אם נגרם על ידי היזם ובין אם נגרם על ידי מי מטעמו, שלוחיו, עובדיו, קבלני וספקי משנה, נותני שירותים, מבקרי וכל הנתון למרותו, בין במישרין ובין בעקיפין, בין במהלך ביצוע העבודות החלות על היזם ו/או מי מטעמו ובין לאחר מכן, תבצע הרשות את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היזם, באופן בלתי חוזר, לשלם לרשות ו/או למי מטעמה את כל ההוצאות מכל מין וסוג, שיוצאו לצורך ביצוע התיקונים, בתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות, וזאת מייד עם דרישתה הראשונה של הרשות המקומית.

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

הרשות המקומית ו/או מי מטעמה תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בחוזה זה להלן לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור

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

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

לשם הסרת ההפרעה, שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תהא לרשות ו/או מי מטעמה הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה - כאשר כל ההוצאות, שייגרמו לרשות ו/או למי מטעמה במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות בטיפול בנושא, יהיו על

חשבונו של היזם. הרשות ו/או מי מטעמה תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בחוזה זה להלן לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור, ללא צורך בהתראות ו/או מתן נימוקים. נוסח הערבות יהיה כמפורט **בנספח יא'** לחוזה.

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

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

היזם, מצידו, בחתימתו על חוזה זה, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבנייה של משתכנים אחרים במגרשים אחרים, וכן שלא להניח כל חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין וכל כיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש. כן מתחייב היזם לתאם עם הרשות ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.

היזם מתחייב לסלק על חשבונו ועל אחריותו את עודפי החפירה מתחומי המגרש, לאתר שפיכה/הטמנה מוסדר.

היזם מתחייב לפנות את פסולת הבניה ו/או כל פסולת מסוג אחר ככל שתימצא במגרש, מתחום המגרש אל אתר שפיכה מורשה לפינוי פסולת. היזם יספק לרשות המקומית ולוועדה לתכנון ולבניה תעודות שיעידו על פינוי הפסולת למקום שפיכה מורשה מטעם המשרד לאיכות הסביבה או לכל מקום אחר שפינוי פסולת אליו אינו נוגד את חוקי מדינת ישראל והרשויות המוסמכות מטעמה.

במידה, ותימצא פסולת שהושלכה על ידי היזם או מי מטעמו, תדרוש הרשות המקומית בכתב מהיזם את פינוי הפסולת תוך 3 ימים ממועד קבלת הדרישה בכתב, וזאת ללא כל קשר לאופן התקדמות הבניה באתר. במידה שהיזם לא יפנה את הפסולת כאמור, תבצע הרשות המקומית את הפינוי ותגבה את הוצאות הפינוי כולל דמי טיפול, מהיזם בכל דרך אפשרית, לרבות חילוט הערבות הבנקאית.

היזם מצהיר, כי ידוע לו כי פינוי כל פסולת הבניין מהמגרש ומסביבתו הינו תנאי למתן הסכמת הרשות המקומית למתן אישור אכלוס ותעודת גמר.

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

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

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

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

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

5.17. היזם מתחייב כי כל עבודות החיבור של התשתיות, אשר בוצעו על ידי הרשות במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו על פי הנחיות הרשות ו/או מי מטעמה באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח. הוראות מנהל הפרויקט לגבי כל דבר ועניין, הנובע מפעולות הבנייה של היזם, ככל שיש להן השלכה לעבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של משתכנים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור.

5.18. מבלי לגרוע מאחריות היזם לכל דבר ועניין, הנוגע לפעולות הבנייה של היזם, על פי האמור בפרק זה לעיל, מתחייב היזם לבטח את פעולות הבנייה שלו במגרש, טרם תחילתן וכתנאי מוקדם לתחילתן, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו הרשות המקומית ורמ"י כמבוטחים נוספים.

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

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

#### 5.20. הצטברות מי גשם בשטח המגרש

5.20.1. ידוע ליזם כי קיימת אפשרות שמי גשם יצטברו בשטח המגרש ואף יחלחלו אל תת הקרקע, מכל סיבה שהיא, לרבות כתוצאה מעבודות התשתית והפיתוח המבוצעות על ידי הגורם המפתח.

5.20.2. היזם מתחייב לתכנן ולבצע על חשבונו ועל אחריותו פתרונות ניקוז למגרש אשר יתואמו עם הרשות המקומית.

5.20.3. ידוע ליזם כי האחריות לניקוז המגרש חלה על היזם בלבד הן בשלב ביצוע עבודות הבנייה והן בסיומן.

5.20.4. ידוע ליזם כי לא יורשה לנקז את המים ממגרשו אל מערכת הניקוז הציבורית אלא אם קיבל על כך אישור בכתב מראש מאת הגורם המפתח.

5.20.5. היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או כל מי מטעמם, בגין כל האמור לעיל.

#### 6. גבולות המגרש

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

6.2. היזם יקבל מהרשות הודעה על המועד בו הוא זומן לקבל את המגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהרשות את המגרש המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו. **היזם מצהיר ומתחייב בזאת לקבל את המגרש לרשותו ולאחריותו המלאה במועד בו זומן לכך, וזאת גם אם מכל סיבה שהיא לא בוצעו חלק מעבודות תשתית של שלב א' כהגדרתן בנספח ב' בחוזה התשתית.**

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

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

6.3. עד מועד קבלת המגרש המסומן לא יהיה היזם רשאי לבצע בו עבודה כלשהי. ידוע ליזם כי לאחר קבלת היתר בניה מאושר כדן, יהיה עליו להציג ההיתר בפני רמ"י.

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

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

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

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

6.7. היזם מצהיר כי ידוע לו, ששטח המגרש וגבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, כפי שהוצגו לו במעמד חתימת חוזה זה, אינם סופיים, וכי עלולים לחול בהם שינויים.

6.8. מוסכם בזה, כי אם ישתנו מסיבה כלשהי שטח המגרש ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב המגרש, בשטחו ו/או בגבולותיו החדשים ו/או זכויות הבניה החדשות בו, כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר ועניין, וליזם לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי רמ"י ו/או הרשות ו/או מי מטעמה בכל הקשור לשינויים האמורים.

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

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

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

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

7.2. מועדי התשלום ותנאיו מפורטים בחוברת המכרז.

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

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

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

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

7.6. היזם מצהיר בזה, כי ידוע לו, שתשלום הוצאות הפיתוח וכל תשלום אחר על פי חוזה זה, הינם בנוסף לתשלומים לרמ"י על פי החוזה בגין הקרקע ולכל תשלום אחר על פי תנאי המכרז וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחייבים אחרים לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין.

## **8. היזם ורמ"י**

- 8.1. הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע הרשות לרמ"י על ההפרה, ובמקרה כזה תהיה רמ"י רשאית לבטל את זכייתו של היזם במכרז או בהגרלה, ולהימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עימו – או לבטל את החוזה בגין הקרקע עימו במידה שכבר נחתם.
- 8.2. חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו תודיע רמ"י לרשות, כי אין עוד ליזם זכויות במגרש.
- 8.3. מבלי לפגוע באמור ביתר תנאי חוזה זה, מוסכם בזה כי הרשות תהיה זכאית לבקש מרמ"י להימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עם היזם במקרה הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה.
- 8.4. היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות המקומית ו/או מי מטעמה בכל מקרה בו תפעל לביטול החוזה בגין הקרקע וחווה זה עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם.
- 8.5. היזם מצהיר כי ידוע לו שחתימה על חוזה זה מהווה תנאי מוקדם לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם, וביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ואישור הרשות על ביצוע, מהווה תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית לגבי המבנה.
- 8.6. ידוע ליזם כי אחריות לביצוע עבודות הפיתוח מוטלת על הרשות המקומית / החברה וכי הוא לא יבוא לרמ"י בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין.

#### 9. תשלום בגין עבודות חשמל ותקשורת

- 9.1. היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו על ידי חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים, כפי שיידרשו על ידיה על פי תעריפיה ותחשיביה – וזאת במועד שייקבע על ידי חברת החשמל על פי המתחייב מהזמנת חיבור החשמל למגרש על ידי היזם. על אף האמור לעיל ובכפוף לגביית מקדמות לחל"ב ע"י רמ"י כמפורט במסמכי השיווק, מתחייב הרוכש לשלם לרמ"י כחלק משאר התשלומים, מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית וזאת על פי הסכום הנקוב בטבלה ועל פי האמור בנספח ד' לחוזה.
- 9.2. היזם מצהיר, כי ידוע לו, שבמקרים מסוימים יבוצעו עבודות תקשורת, טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) באתר על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ, יידרש היזם לשלם לחברות אלה את התשלומים, כפי שיידרשו על ידן על פי תעריפיהן ותחשיביהן ובמועד שייקבע על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ.
- 9.3. היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין הרשות ו/או מי מטעמה נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל והתקשורת במועדן, בכפוף להוראות הסכם זה, וכן כי אין הרשות ו/או מי מטעמה נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

#### 10. ערבות בנקאית

- 10.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על פי תנאי החוזה ונספחיו, לרבות לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש, לשיפוי ופיצוי רמ"י והרשות ו/או מי מטעמה בגין כל נזק לעבודות הפיתוח במידה וייגרם כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יתחייב היזם על פי תנאי החוזה לרבות ביטול העסקה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, יפקיד היזם בידי הרשות, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מסויגת, לטובת הרשות המקומית, צמודה למדד (כשמדד הבסיס הנקוב בה הינו המדד הבסיסי הנזכר בחוזה זה). סכום הערבות יהיה בהתאם לסכום הנקוב בטבלת הוצאות הפיתוח בחוברת המכרז. הערבות תעמוד בתוקפה עד המועד בו יציג היזם לרשות המקומית אישור אכלוס למבנה, שיוקם על ידו במגרש. מועד פקיעת הערבות שתופקד בידי הרשות המקומית יהיה 3 שנים מיום אישור העסקה. לא התקבל אישור אכלוס למבנה בתוך 3 שנים כאמור, יאריך היזם באחריותו ועל חשבונו את מועד תוקף הערבות 60 יום לפחות לפני מועד פקיעת הערבות עד למועד הצפוי לקבלת אישור האכלוס. התחייבות זו תמשיך ותחול גם בתום כל תקופה מוארכת של תוקף הערבות. לא הוארכה הערבות הבנקאית במועד, יהא הדבר בבחינת הפרה יסודית של הוראות חוזה זה, על כל האמור והמשתמע מכך.

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

10.3. הרשות תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה על ידי היזם. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה. כמו כן, הרשות המקומית תהיה זכאית לממש את הערבות במקרה שהיזם לא יאריך את תוקפה במועד כאמור בסעיף 10.1 לעיל.

10.4. כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה הרשות זכאית לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק ממנה, בכל מקרה שלפני שיקול דעתה הבלעדית, נגרמו על ידי היזם, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגיעה ו/או הפרעה לעבודות הפיתוח. הקביעה בדבר קיום הנזק או ההפרעה וסיבותיהם, תהיה נתונה בלעדית לרשות.

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

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

10.7. מומשה הערבות הבנקאית, מתחייב היזם להפקיד בידי הרשות המקומית ערבות בנקאית חדשה, וכל הוראות החוזה ביחס לערבות הבנקאית יחולו גם ביחס לערבות הבנקאית החדשה.

## 11. **רישום המגרש**

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

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

ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא תשתנה התכנית המפורטת עקב דרישת היזם או עקב החלטת הרשות המקומית ואישור רמ"י ו/או רשות המקומית לשינוי, ואם בעקבות השינוי ישתנו הוצאות הפיתוח החלות על המגרש אותו רכש היזם, אזי היזם מתחייב בזאת מראש לשלם לרשות המקומית באמצעות רמ"י תוספת להוצאות הפיתוח הנקובות בחוזה זה, בשיעור שיקבע ע"י רמ"י או סכומים בגובה היטלי הפיתוח לפי תעריף חוקי העזר, לפי הגובה מביניהם וזאת תוך 30 יום מהודעה בכתב מאת רמ"י או מי מטעמה לביצוע התשלום. יובהר, כי הערבות הבנקאית האמורה בסעיף 10 מבטיחה גם התחייבות זו.

## 12. **שונות**

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

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

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

12.4. לא יהיה בכל ארכה, שיהוי, הנחה, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מצידה של הרשות ו/או מי מטעמה במקרה מסוים, בכדי לגרוע מזכויותיה של הרשות המקומית ו/או מי מטעמה, המוקנות לה על פי חוזה זה ועל פי דין, או בכדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.

- 12.5. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו לבין עצמם, תקבע הרשות מהי ההוראה המחייבת. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו להוראות החוזה בגין הקרקע ו/או נספחיו, תקבע רמ"י מהי ההוראה המחייבת. קביעת הרשות ו/או רמ"י, בנסיבות כאמור לעיל, תחייב את היזם לכל דבר ועניין.
- 12.6. למעט אם נאמר במפורש אחרת בתנאי חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בכל תנאי אחר מתנאי חוזה זה, הרי כל תשלום על פי חוזה זה ונספחיו, החל על היזם, אשר ישולם באיחור על ידי היזם, יחויב בריבית פיגורים מיום בו נוצרה העילה לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.
- 12.7. כתובות הצדדים הינן כנזכר במבוא לחוזה. הצדדים יודיעו איש לרעהו ללא דיחוי על כל שינוי בכתובותיהם הנ"ל. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי כתובת מהכתובות הנקובות במבוא, תיחשב כהודעה שנתקבלה על ידי הנמען בתוך 3 ימי עסקים מהישלחה בדואר רשום.
13. מוסכם בין הצדדים כי לבתי המשפט בבאר שבע תהיה הסמכות הבלעדית לדון בכל תובענה הקשורה להסכם זה.

### ולראייה באו הצדדים על החתום,

היזם

הרשות

### אישור חתימת היזם

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

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

### רשימת נספחים :

1. נספח א' – תיאור עבודות הפיתוח.
2. נספח ב' – תנאים מיוחדים.
3. נספח ד' – נוסח התחייבות לתשלום מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל.
4. נספח ה' – התנאים המיוחדים להתקנת תשתית ולאספקה של גז טבעי לאתר הפרויקט.
5. נספח ו' 1 – אישור הרשות המקומית לרמ"י בדבר חתימת הסכם תשתית.
6. נספח ו' 2 – אישור רמ"י לרשות המקומית בדבר חתימה על הסכם חכירה עם היזם.
7. נספח ז' – הודעה על סימון ומסירת מגרש.
8. נספח ח' – אישור על קבלת מגרש מסומן.
9. נספח יא' – נוסח ערבות בנקאית על פי סעיף 10 לחוזה.



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

1. הכנת תכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של תשתיות ציבוריות, כפי שיאושרו על ידי הרשות המקומית.
2. תיאום עם חברת החשמל ביחס לתכנון וביצוע של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו על ידי חברת החשמל. לרשות לא תהא כל אחריות לעבודות, שתבצע חברת החשמל.
3. ביצוע עבודות עקירה, חישוף ועבודות עפר בשטחים הציבוריים בלבד.
4. מובהר ליזם כי הרשות המקומית תהיה רשאית לבצע עבודות עפר חלקיות בשטח המגרש לצורך שימוש בחומר והעברתו לשטחים הציבוריים וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי של הרשות המקומית.
5. סלילת כבישים וביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או מאספלט, על פי התכניות.
6. תיאום עם התאגיד בגין ביצוע עבודות המים והביוב. (בגין ביצוע עבודות החלות על התאגיד ישלם היזם דמי הקמה ישירות לתאגיד).
7. **עבודה סלקטיבית בתוך המגרשים:**
  - א. באופן עקרוני, הרשות המקומית לא תבצע עבודות בתוך שטחי המגרשים.
  - ב. היזם יבצע כל העבודות הדרושות בתוך שטח המגרש באחריותו ועל חשבונו.
  - ג. למרות האמור, בחלק מהמגרשים תבוצע עבודה סלקטיבית בהתאם להחלטת הרשות המקומית ובאישור רמ"י.
  - ד. ככל שייבחרו מגרשים שבהם תבוצע עבודה חלקית בתחום עבודות העפר, יחולו הכללים הבאים:
    - 1) בחירת המגרשים תבוצע אך ורק על פי שיקול דעתה הבלעדי של הרשות המקומית (ובאישור רמ"י).
    - 2) העבודה תוגבל לביצוע חלקי ביותר (דיקור חלקי של הקרקע). מילוי או חפירה בהתאם לצורכי האתר
    - 3) באחריות היזם לבצע קידוחי קרקע, בדיקות קרקע ובמידת הצורך לטפל בדיפון הקיים.
    - 4) על היזם לקחת בחשבון כי עליו לבצע באחריותו ובמימונו את כל עבודות המילוי במגרש על סמך ייעוץ קרקע, בדיקות קרקע והתייעצות עם קונסטרוקטור לגבי אופן ביסוס המגרש.
    - 5) הדגשה ליזם: אין להסתמך על עבודות המילוי והדיקור שבוצעו במגרש, אלא עליו לבצע בדיקה מחודשת כאמור באמצעות יועצים מטעמו.
    - 6) **הבהרה: כל נזק שייגרם למגרש – פיתוח פנים, ביסוס, קירות פיתוח או מבנה הינו על אחריות היזם בלבד**

8. התקנת מערכות ניקוז ותיעול.

9.

הרשות המקומית תבצע קירות תומכי מגרש בין המגרשים לטיילת וזאת למגרשים לבניה נמוכה בלבד.

כל הקירות תומכי מגרש שיבוצעו בגבולות המגרש יחדרו לתוך שטח המגרש. ליזם לא תהא ליזם כל טענה ותביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמם לגבי אופן ביצוע הקירות, חיפוי הקירות, חדירת רגל הקיר לגבולות מגרש היזם וכיו"ב.

מובהר בזאת כי לגבי מגרשי בניה רוויה הגובלים עם כביש או שטח ציבורי, כל הקירות התומכים לרבות קירות תומכי כביש ושטחים הציבוריים, יבוצעו על ידי היזם, על חשבונו ועל אחריותו המלאה. על היזם לנקוט בכל הפעולות הנדרשות לאבטחת יציבות הכביש והתשתיות המונחות

10. תיאום ביצוע עבודות הכנה לטלפון וטל"כ עד גבולות המגרשים עם חברת בזק וחברת הטל"כ. עבודות הטלפון ועבודות התקנת מערכת הטל"כ יבוצעו על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ. הזמנת חיבור לבזק ולחב' הטל"כ למגרשים תחול על היזם ועל חשבונו.
11. גומחות לפילרים לרשת החשמל וכן גומחות מגן לתקשורת ולטלוויזיה בכבלים יבוצעו רק במגרשים חד משפחתיים ודו משפחתיים ולא יבוצעו במגרשים של 3 יח"ד ושל בנייה רוויה (אם יידרשו גומחות במגרשים אלה הביצוע ע"י היזמים ועל חשבונם). הגומחות יותקנו בגבולות המגרש וייתכן כי יחדרו לתוך גבולות המגרש. במקרה של חדירה כאמור, לא תהא ליזם כל טענה ותביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית.
12. התקנת רשת תאורת רחוב.
13. פיתוח וגינון בשטחי חיבור על פי תכניות שיאושרו, לא כולל שטחים המיועדים למבני חיבור, מבני חינוך, מקלטים וכד'.
14. סימון גבולות המגרש באתר על ידי מודד מטעם הרשות.
15. הכנת הצעת חלוקה של המגרשים באתר, שתשמש אך ורק כבסיס לבקשות להיתר בנייה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970, ומסירת מפות טופוגרפיות בקנה מידה 1:250, תקפות למועד מסירת המפה לצרכי תכנון.
16. התקנת תשתית ולאספקה של גז טבעי לאתר הפרויקט על פי תכניות הפיתוח.
17. מובהר ליזם כי הרשות המקומית תהא רשאית לבצע עבודות עפר חלקיות בשטח המגרש בעומקים של עד חצי מטרים מהגובה הקיים (+/- 0.5 מ') לצורך שימוש בחומר והעברתו לשטחים הציבוריים, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי של הרשות המקומית.
18. מובהר כי עדכון המפות לאחר מסירתן ליזם, אם יידרש, ייעשה על ידי היזם ועל חשבונו בלבד.

היזם

הרשות המקומית

**נספח ב' – תנאים מיוחדים**

שם האתר :	אפיקי נחל	תכנית מס' על שינוייה :	תמל/1034
-----------	-----------	------------------------	----------

פירוט גושים וחלקות

גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלק
_____	_____	_____
_____	_____	_____

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

הוצאות הפיתוח לתשלום לרמ"י

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

התחייבות למועדי ביצוע

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

**מועדים ומטלות פיתוח החלות על הרשות המקומית**

1. מועד מסירת מפת תיאום תשתיות לצורך תכנון המבנה ליזם תוך	12	חודשים מהמועד הקובע (לא ניתן לבקש לשנות איזה מהתשתיות המופיעות במפת התיאום)
2. מועד מסירת המגרש ליזם תוך	24	חודשים מהמועד הקובע בכפוף לכך שנחתם חוזה תשתית במועד שנקבע בתנאי המכרז. עד מועד זה יבוצעו חלק מתשתיות שלב א' הכוללות: עבודות עפר, משק תת קרקעי (מים, ביוב, ניקוז וכד'), מצעים ושכבות אספלט ברוחב חלקי. (ובכפוף לאמור בסעיף 6 בחוזה)
3. מועד השלמת עבודות הפיתוח החיוניות לקבלת טופס 4 תוך	23	חודשים ממועד מסירת המגרש ליזם לצורך בניה.
4. מועד השלמת עבודות הפיתוח	18 תוך 4 טופס	חודשים מהמועד שבו לפחות 80% מיחידות הדיור באתר יקבלו טופס 4.

**מועדים ומטלות החלות על היזם**

1. מועד קבלת היתר בניה מאושר תוך	24	חודשים מהמועד הקובע מתחייב היזם לקבל היתר בניה מאושר סופית
2. מועד ביצוע על ידי היזם - קירות תומכים או גדרות היקפיים המגרש עם השטחים הציבוריים	3	חודשים מקבלת המגרש מאת הרשות המקומית. גדר כאמור תכלול שער כניסה דו-כנפי ושלט זיהוי עם שמו המלא של היזם ומספר טלפון ליצירת קשר.
3. מועד השלמת המבנה וקבלת טופס 4 עבור מבנה שהיקפו המינימאלי הינו 40% מההיקף המגרש	מספר החודשים יהא בהתאם לתנאי המכרז	חודשים ממועד קבלת המגרש לצורך בניה

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

היזם

רשות המקומית

## נספח ד'

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

1. היזם מצהיר כי הובהר לו, שבדעת הרשות המקומית להזמין מחברת החשמל באופן מרוכז, את עבודות תשתית רשת החשמל וחיבור המבנים, שייבנו על ידי היזמים במגרשים באתר, אל רשת החשמל.
2. גודל החיבור שתזמין הרשות המקומית בחב' החשמל עבור כל יחידה יהיה  $3 \times 25$  אמפר. ככל שהיזם יבקש להגדיל את החיבור, יבקש זאת ישירות מחברת החשמל.
2. ידוע ליזם כי תכנון רשת החשמל וביצועה נעשה על ידי חברת החשמל.
3. ידוע ליזם כי בין היתר מתקינה חברת החשמל ארונות מונים (פילרים) בתחום המגרשים, ארונות המונים עשויים לכלול מונה אחד או שני מונים או יותר וזאת על פי קביעתה הבלעדית של חברת החשמל ותכניתיה.
4. ידוע לרוכש כי חברת חשמל או מי מטעמה תבנה חדרי טרנספורמציה בתחומי התכנית ובסמוך למגרשים שיעודם מגורים או ייעודים אחרים. מיקומם של חדרי הטרנספורמציה ומידותיהם יקבעו לאחר שיושלם התכנון המפורט של תשתיות החשמל. היזם מצהיר ומתחייב כי לא תהיה לו כל טענה ותביעה בגין מקיומם של חדרים אלו.
5. יזם שיזכה במגרש ישלם לרמ"י מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית ורמ"י תעביר את סכום המקדמה במרוכז לחברת החשמל.
6. סכום המקדמה הינו כמפורט במסמכי השיווק והנו הערכה בלבד.
7. ידוע ליזם כי העלות הכוללת של הזמנת חיבור חשמל לבית מותנית בגודל החיבור שיבחר היזם.
8. הרוכש יפנה לחברת החשמל לאחר שקיבל טופס 4 מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לצורך הזמנת חיבור החשמל ויודיע לחברת החשמל את פרטי המגרש בו זכה וגודל החיבור המבוקש.
9. חברת החשמל תערוך תחשיב של עלות החיבור, לרבות דמי בדיקה, ותזכה את היזם במקדמה ששולמה על ידו הנזכרת לעיל.
10. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שתחשיב החיוב של חיבור החשמל לבית וסוג ארון המונים נקבע בלעדית על ידי חברת החשמל והיזם מתחייב כי לא יבוא בכל טענה כלפי הרשות המקומית או כלפי רמ"י בגין גובה התשלום שיידרש לשלם לחברת החשמל או בגין סכום הזיכוי שקיבל כנגד המקדמה ששולמה על ידו.
11. סכום המקדמה כמפורט במסמכי המכרז. מובהר כי גביית המקדמות הינה על פי שיקול דעתה הבלעדי של רמ"י. **במידה ורמ"י לא תגבה מקדמה לחל"ב מאת היזם, כמפורט במסמכי השיווק, היזם יידרש להסדיר ישירות מול חברת חשמל את מלוא התשלום בגין הזמנה חל"ב וכי הוא לא יבוא בכל טענה בנושא כלפי רמ"י.**
12. היזם מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי הרשות המקומית רמ"י או חברת החשמל בגין האמור לעיל.

**נספח ה - תנאים מיוחדים להתקנת תשתית ולאספקה של גז טבעי לאתר**

(אופציונאלי, נתון לשיקול דעת הרשות)

**א. כללי**

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

**ב. הגדרות**

- "מונה גז" – מונה המודד את צריכת הגז הטבעי של הצרכן.
- "צרכן" – מי שירכוש גז מאת משווק הגז, בהתאם לצריכה במונה הגז.
- "ליזם" – מי שירכוש מאת רמ"י את הזכויות בקרקע (מגרש או מתחם הכולל מספר מגרשים) ויחתום מול רמ"י על הסכם חכירה או הסכם מכר.
- "ספק התשתית" – חברת נגב גז טבעי בע"מ בעלת הרישיון הבלעדי מטעם מדינת ישראל, להקמה והפעלה של רשת חלוקת גז טבעי באזור הנגב, ובכלל זה באופקים, האחראית להנחת רשת החלוקה.
- "משווק הגז" – החברה שתקבל את ההרשאה לספק את הגז הטבעי לצרכנים.
- "רמ"י" – רשות מקרקעי ישראל.
- "החברה" – אופקים חדשים-החברה הכלכלית לפיתוח אופקים בע"מ.
- "הרשות המקומית" או "העירייה" – הרשות המקומית אופקים.
- "התכנית" – תמל/1034, שכי' אפיקי נחל.
- "רשת חלוקה" – קווי צינורות להעברה של גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד (כהגדרתם בחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב – 2002) ומתקני הגז הקשורים אליהם, עד למונה.

**ג. תנאים מפורטים :**

**1. הקמת תשתית הגז**

- 1.1. ידוע ליזם כי ספק התשתית אחראי להקמת רשת החלוקה, תחזוקתה ומתן שירותי חלוקת הגז הטבעי, והכל עד למונה הצרכן.
- 1.2. ידוע ליזם כי צריכת גז טבעי בפועל, כרוכה בתשלום חודשי שוטף למשווק הגז הטבעי, הכולל מרכיב קבוע של דמי חלוקה.
- 1.3. ידוע ליזם כי בין רמ"י וספק התשתית נחתם הסכם ביום 27/4/2020 הקובע את חלוקת הסמכויות והאחריות בנוגע למימון וביצוע תשתית הגז הטבעי בתכנית.
- 1.4. מובהר בזאת כי הסמכות לקביעת התעריפים שיגבה ספק התשתית בגין התקנת המונה וכן שיעור דמי החלוקה, עדכוןם ושינויים, נתונה בידי רשות הגז הטבעי.
- 1.5. ידוע ליזם כי ספק התשתית יהיה אחראי לעבודות הנדרשות לצורך חיבור הצרכן הביתי לרשת חלוקת הגז הטבעי, באופן שיאפשר הזרמת גז טבעי עד למונה הדירתי ("עבודות הפנים").

- 1.6. היזם יהיה אחראי לביצוע עבודות החפירה ומילוי הנדרשות להנחת תשתית גז טבעי בתוך גבולות המגרש, החל מנקודת המונה ועד נקודת הצריכה.
- 1.7. היזם מתחייב לבצע את עבודות החפירה והמילוי בהתאם למפרט הטכני המצורף על ידי ספק התשתית ובהתאם להנחיותיו.
- 1.8. ידוע ליזם כי ספק התשתית יבצע את עבודות החיבור והנחת הצנרת במגרשי היזם עד להפעלת המערכת כולה לרבות התקנת מונה, פרט לעבודות החפירה בתוך מגרשי היזמים כאמור בסעיף לעיל, ללא גביית עלות נוספת כלשהי מהיזמים.
- 1.9. היזם מתחייב לתאם עם ספק התשתית את נקודת החיבור של תשתית הגז אל המגרש ואת פרטי הנחת התשתית בתוך תחומי המגרש, עד למבנים המיועדים להקמה על המגרש, ועד למונים המיועדים להתקנה.
- 1.10. היזם מצהיר כי הובהר לו כי הקמת רשת החלוקה, הפעלתה ותחזוקתה, יבוצעו על ידי ספק התשתית או על ידי כל בעל רישיון אחר שיבוא במקומו.
- 1.11. היזם מתחייב לשתף פעולה עם ספק התשתית ולתאם מולה את התכנון והביצוע של עבודות המבנים על מנת לאפשר את חיבור הגז הטבעי ליחידות הדיור.

## 2. תשלומי היזם בגין הנחת תשתית ואספקת גז טבעי:

- 2.1. במסגרת התכנית, מסובסדת עלות עבודות הגז הטבעי ע"י רשות מקרקעי ישראל ומשרד האנרגיה ויחולו התנאים הבאים:
- 2.2. רמ"י תגבה מאת היזם הזוכה את עלות הקמת תשתיות הגז לטובת תשלום לספק התשתית במסגרת גביית הוצאות הפיתוח. כנגד התשלום יקבל היזם חשבונית מס.
- 2.3. חיבור יחידות הדיור על פי התכנית המאושרת יבוצעו ע"י ספק התשתית ללא עלות נוספת, פרט ליחידות הדיור (יח"ד) הנוספות, ככל שיאושרו ליזם, במסגרת תקנת שבס/כחלון כמפורט להלן.
- 2.4. ככל שיאושרו ליזם ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה יח"ד נוספות לפי תקנת שבס/כחלון, ללא תוספת קומות, ביחס למס' הקומות המאושר בהוראות התכנית, אזי יידרש היזם לשלם ישירות לספק התשתית סך של 1,300 ₪ + מע"מ לכל אחד מיחידות הדיור הנוספות.
- 2.5. ככל שיאושרו ליזם ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה יח"ד נוספות, בקומה נוספת, מעבר למס' הקומות המאושר בהוראות התכנית, אזי יידרש היזם לשלם ישירות לספק התשתית סך של 2,728 ₪ + מע"מ לכל אחת מיחידות הדיור הנוספות.

## 3. אספקת גז לצרכנים

- 3.1. ידוע ליזם כי בכוונת הרשות המקומית, בשלב הראשון, להתקשר עם משווק גז אחד לכל האתר, למשך תקופה של 5 שנים (על פי שיקול דעת הרשות המקומית).
- 3.2. במסגרת ההתקשרות הנ"ל, ייקבע התעריף לאספקת הגז לצרכנים, וכן ייערך הסכם אחיד להתקשרות בין משווק הגז לבין היזם או לבין צרכני הגז הסופיים.
- 3.3. במסגרת ההתקשרות של הרשות המקומית עם משווק הגז, כאמור לעיל, תוודא הרשות המקומית כי העלות של הגז הטבעי לא תהיה גבוהה בשום מקרה מהעלות של גז בישול (גפ"ם) באזורים סמוכים.
- 3.4. צרכן שיבקש לצרוך גז טבעי, יידרש לחתום על הסכם אספקה עם משווק הגז. במסגרת ההסכם עם משווק הגז, הצרכן יידרש לשלם תשלום בגין הצריכה בפועל ובנוסף, יידרש לשלם דמי חלוקה חודשיים בסכום קבוע, בהתאם לתעריפים שייקבעו על ידי רשות הגז הטבעי.
- 3.5. היזם ו/או הצרכן יהיו אחראיים לבדיקה ובקרה של העבודות להנחת תשתית הגז בתוך המבנה, החל מנקודת המונה ועד לנקודת הצריכה, בהתאם להוראות הדין, והיזם ו/או הצרכן פוטר באופן מוחלט ובליט חוזר את הרשות המקומית ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן, מכל אחריות בעניין זה. מובהר בזאת כי עלות ביצוע העבודות הנ"ל, חלה במלואה על היזם ו/או הצרכן.
- 3.6. היזם מצהיר ומתחייב ליידע את כלל רוכשי הדירות ואו הצרכנים הסופיים, בדבר פרטי נספח זה ולהחתימם על גביו.

## 4. הוראות נוספות

- 4.1. הרוכש מצהיר כי ידוע לו שאין הרשות המקומית ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן, נושאות באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות הגז הטבעי במועדן, בכפוף להוראות תנאים אלה,

וכי אין הרשות המקומית ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן, נושאות באחריות כלשהי ביחס לטיב העבודות הנ"ל ו/או לבטיחותן, לטיב ולאיכות השירות של ספק התשתית או של משווק הגז, לאספקת הגז הטבעי, לרציפותו, או לכל היבט אחר של מתן השירותים המפורטים בנספח זה.

4.2. מבלי לגרוע מהאמור בחוזה התשתיות ובנספח זה, מצהיר היזם כי לא יבוא בכל טענה ו/או עילה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן בקשר עם כל האמור בנספח זה. כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לאמור בנספח זה, במישרין או בעקיפין, תופנה על ידי היזם אל הגורם האחראי לפי העניין (ספק התשתית או משווק הגז) כאמור בנספח זה.

#### לראיה, בא היזם על החתום מטה:

שם מלא : \_\_\_\_\_  
ת.ז./ח.פ. \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_  
תאריך \_\_\_\_\_

האתר : אופקים שכי אפיקי נחל  
תמל/1034  
מגרש : \_\_\_\_\_

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

לכבוד :

תאריך :

מ

מנהל מרחב

עיסקי

רשות מקרקעי ישראל

מס' מכרז :

א.נ.

הנדון:	שם הישוב	שם הפרויקט	מס' הת.ב.ע.	מס' פרויקט
<u>אישור</u>				

הננו לאשר בזאת כלהלן :

1. המשתכן / היזם :

שם מלא :

ת.ז. / ח.פ. :

כתובת :

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

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

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

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

**העתק**

חשבת רשות מקרקעי ישראל

בכבוד רב,

**מנהל/ גזבר הרשות**



האתר : אופקים שכי אפיקי נחל  
תמל/1034  
מגרש : \_\_\_\_\_

מנהל פרויקט  
מנכ"ל חברת הבקרה

האתר : אופקים שכי אפיקי נחל  
תמל/1034  
מגרש : \_\_\_\_\_

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

תאריך :

לכבוד :

ראש עיריית/מנכ"ל החכ"ל אופקים

מס' מכרז :

א.נ.

הנדון:	שם הישוב	שם הפרויקט	מס' הת.ב.ע.	מס' פרויקט ברמ"י
	אופקים	אפיקי נחל	תמל/1034	

**אישור**

הננו לאשר בזאת כדלהלן :

היזם :

שם מלא :

ת.ז. / ח.פ. :

כתובת :

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

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

אין מניעה למסור ליזם הנדון חוזה תשתית חתום.

**העתק**

חשב רשות מקרקעי ישראל

בכבוד רב,

**גזברות מרחב דרום**

נספח ז' להסכם התשתית – הודעה בדבר סימון ומסירת המגרש

לכבוד

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

א.נ.,

הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות

אתר : אופקים שכונת אפיקי נחל

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

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

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

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
(הרשות)

העתקים : מנהל הפרויקט - \_\_\_\_\_  
תיק היזם

האתר : אופקים שכי אפיקי נחל  
תמל/1034  
מגרש : \_\_\_\_\_

**נספח ח' – אישור קבלת מגרש מסומן**

**לכבוד:**

חברת \_\_\_\_\_ בע"מ

ורשות מקרקעי ישראל

א.נ.,

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

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ נפגשתי עם מודד מוסמך  
מר \_\_\_\_\_ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל  
על ידי קביעת יתדות.

2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע,  
בכפוף למפורט בנספח א' להסכם תשתית, לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש  
והמפורטות להלן :

(הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

תא ביוב או קצה צינור ביוב אליו אני אמור לחבר את המגרש לביוב הציבורי.	

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

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

**חתימת היזם/משתכן:**

שם מלא \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

**הצהרת המודד**

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

שם מלא \_\_\_\_\_ מספר רישיון \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

\* העתק: תיק יזם/משתכן

נספח יא' – נוסח ערבות בנקאית

לכבוד

תאריך: \_\_\_\_\_

אתר: \_\_\_\_\_

הרשות: \_\_\_\_\_

מגרש מס': \_\_\_\_\_

א.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מספר

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

לצרכי ערבות זו - למונח "**מדד**" משמעות:

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

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

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

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

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

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

5. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להגיע בכתב למשרדי הסניף החתום מטה שמענו הוא \_\_\_\_\_ לא יאוחר מאשר בתאריך פקיעת תוקף הערבות בסעיף 3 דלעיל, בשעות שבהן הסניף הח"מ פתוח לקבלת קהל. דרישה שתגיע אלינו לאחר המועד הנ"ל, לא תיענה. הוצאה ערבות זו לטובת שניים או יותר, כי אז כל תשלום על פיה ייעשה לכולם יחד, או לאחד מהם על פי הוראות כל המוטבים.

6. ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

סכום הערבות יהיה בהתאם לסכום הנקוב בטבלת הוצאות הפיתוח בחוברת המכרז בעמודה \_\_\_\_\_.

מועד פקיעת הערבות שיירשם יהיה 3 שנים קלנדריות מתאריך הכרזת רמ"י בדבר זכיית היזם ובכפוף למפורט בסעיף 4 לעיל

בכבוד רב,

בנק: \_\_\_\_\_

סניף: \_\_\_\_\_