

רשות מקרקעי ישראל  
מרחב עסקי ירושלים

משרד הבינוי והשיכון  
אגף בכיר שיווק  
מחוז ירושלים

## מכרז במסלול מחיר למשתכן

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי  
לרכישת זכויות חכירה  
לבניית 990 יח"ד ב- 13 מתחמים  
לבניה רוויה בשכונת נוה שמיר (ה'1, ה'2), בית שמש

היישוב:	בית שמש
הצעות לרכישת זכויות:	חכירה
ייעוד:	בנייה רוויה למגורים
מספר יחידות דיור:	990
לוח זמנים למכרז:	מועד אחרון להגשת הצעות: 24/12/2018



מכרז מספר ים/2018/277

**הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה  
לבניית 990 יח"ד ב- 13 מתחמים לבנייה רוויה  
בשכונת נווה שמיר (ה'1, ה'2), בית שמש**

**תוכן סעיפי המכרז:**

1. פרטי המתחמים
2. היבט תכנוני ופיזי
3. מסלול מכרז - מחיר למשתכן
4. תנאים נוספים
5. תשלומים
6. הגשת הצעה, מועד אחרון להגשת הצעה, תקופת ההצעה וסיור מציעים.
7. הפקדת ערבויות
8. בחירת זוכה במכרז
9. תנאים להתקשרות עם הזוכה
10. הפרות וסעדים
11. שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז.
12. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

**נספחים:**

**נספח א'**

טופס ההצעה

**נספח ב'**

נוסח חוזה החכירה ותנאים מיוחדים לחוזה החכירה

**נספח ג'**

נוסח חוזה הבנייה

נספח ג'1 - מפרט מחייב

נספח ג'2 - טופס הצהרה על כמויות פסולת בניין מינימליות

נספח ג'3 - נספח ביטוח

נספח ג'4 - טופס הצהרה על דירות מחיר למשתכן

נספח ג'5 - טפסי דיווח למפקח מטעם היזם.

נספח ג'6 - הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה.

נספח ג'7 - כתב התחייבות של חסר דירה/משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן.

נספח ג'8 - נוסח ערבות לקיום ההתחייבויות (ערבות ביצוע) וערבות נזקים.

נספח ג'9 - ייפוי כוח בלתי חוזר, נוטריוני.

נספח ג'10 - כתב התחייבות להמצאת נספח ביטוח.

נספח ג'11 - תקנון תכנית ותשריט (קיים באתר רמ"י תחת "תכניות בנין ערים").

נספח ג'12 - מסמכי תכנון הכוללים: תכנית בינוי עם תדריכי בינוי המאושרים ע"י וועדה מקומית, חוברת שצ"פים כולל תדריכי פיתוח, נספחי פריסות וחתכים, תכניות לתאום מערכות ותכנות תנועה וחניה. (יפורסם באתר רמ"י תחת: "מסמכי המכרז").

נספח ג'13- מפת תדריך לתוספת קומות כולל טבלה עם הנחיות מיוחדות במגרשים (יפורסם באתר רמ"י תחת: "מסמכי המכרז").

חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960	<u>נספח ד'</u>
החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1116 בדבר סרבני רישום ונוסח ערבות להבטחת רישום.	<u>נספח ה'</u>
מכתב תאגיד המים.	<u>נספח ו'</u>
נוסח חוזה לביצוע תשתית שייחתם עם סי.פי.אם ניהול בנייה בע"מ (להלן: "החברה המנהלת").	<u>נספח ו'1</u>
נוסח ערבות לקיום ההצעה (ערבות הצעה)	<u>נספח ז'</u>
קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה	<u>נספח ח'</u>
קריטריונים למשפר דיור	<u>נספח ט'</u>
העתק רישום מפנקס הזכויות (נסח רישום).	<u>נספח י'</u>
תשריט המגרשים	<u>נספח יא'</u>
החלטת ועדה מחוזית תכנון ובניה ירושלים מיום 17/10/2017.	<u>נספח יב'</u>
החלטת ועדה מחוזית תכנון ובניה ירושלים מיום 22/01/2018.	<u>נספח יג'</u>

הזמנה לקבלת הצעות

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

- נוסח חוזה חכירה ותנאים מיוחדים לחוזה החכירה מצ"ב בנספח ב' לחוברת המכרז.
- נוסח חוזה הבנייה על נספחיו מצ"ב בנספח ג' לחוברת המכרז.

הגדרות**בן מקום**

כהגדרתו בהחלטת מועצה 1572 או כל החלטה שתבוא במקומה.

**חסר דירה**

כהגדרתו בנספח ח' לחוברת המכרז.

**משפר דיור**

כהגדרתו בנספח ט' לחוברת המכרז.

**הוועדה לתכנון ופיתוח**

הוועדה שהוקמה לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1429 מיום 29.6.2015.

**התמורה המופחתת עבור הקרקע**

ערך הקרקע לפי שומה (מועד קובע יום 1.6.2015), בהתחשב בזכות החכירה, ולאחר הנחה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1572 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

**טופס 4**

אישור להספקת חשמל, מים או חיבור טלפון לבנין לפי טופס מס' 4 לתוספת לתקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) התשמ"א-1981.

**מחיר למשתכן**

כהגדרתו בהחלטת מועצת ישראל מס' 1572 או כל החלטה שתבוא במקומה.

**"מרפסת שמש, גינה", "מחסן"**

כמשמעותם בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.

**קרוב**

כהגדרתו בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה.

**שטח דירה, שטח מרפסת שמש, שטח גינה, שטח מחסן**

כמשמעותם בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.

**תושב ישראל**

כהגדרתו בפקודת מס הכנסה, לרבות תושב האזור כהגדרתו בסעיף 3א' לפקודה האמורה.

## 1. פרטי מתחמים

מספר מתחם	מספרי מגרשים	שטח במ"ר בערך	מספר יח"ד מחיר למשתכן	מספר יח"ד שלא במחיר למשתכן עפ"י הקיימת	התמורה המופחתת עבור הקרקע בש"ח (ללא מע"מ)	תשלום הוצאות פיתוח למשרד בש"ח			מחיר מקסימום למ"ר דירתי בש"ח (ללא מע"מ)	גובה ערבות לקיום ההצעה בש"ח
						עמודה 1 בגין הוצאות פיתוח כללי	עמודה 2 בגין השתתפות בהקמת מבני ציבור	עמודה 3 בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות		
41976	326-327	4,215	41	41	1,340,854	17,496,736	1,540,812	1,384,531	8,300	2,042,000
41978	343-346	6,599	40	40	648,890	19,974,984	1,503,231	1,350,762	8,450	2,282,000
41979	380-382	10,054	75	75	1,947,518	35,381,712	2,818,558	2,532,679	8,350	4,073,000
41980	322-323	3,671	31	32	709,666	15,175,663	1,183,794	1,063,725	8,450	1,742,000
41981	347	2,689	24	24	831,572	9,546,905	901,939	810,457	8,150	1,125,000
41983	365-366	3,338	25	25	550,170	12,202,612	939,520	844,226	8,450	1,398,000
41985	383-385	9,932	78	79	2,055,493	36,500,662	2,950,091	2,650,871	8,350	4,210,000
41987	397-398	8,050	50	50	594,095	27,095,316	1,879,039	1,688,453	8,500	3,066,000
41988	399	3,153	20	20	194,343	10,702,365	751,616	675,381	8,550	1,212,000
41989	341-342	3,356	28	28	776,019	13,046,830	1,052,262	945,534	8,450	1,504,000
46105	305-306	3,756	40	40	1,454,806	16,318,319	1,503,231	1,350,762	8,250	1,917,000
51471	338	1,514	14	14	444,927	6,191,106	526,131	472,767	8,450	719,000
51472	339-340	3,306	28	28	787,341	12,945,516	1,052,262	945,534	8,550	1,494,000

## גוש/חלקה:

גוש 34292 חלקה 92 (בחלק), כמתואר בתשריט המצורף כנספח יא' לחוברת המכרז.

\* במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד בכל מתחם ומתחם אותן הזוכה רשאי למכור שלא במסגרת מסלול מחיר למשתכן (להלן: "יח"ד שלא במחיר למשתכן"), היינו יח"ד אלו יכולות להימכר לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יח"ד שלא במחיר למשתכן עפ"י התכנית הקיימת").

\*\* כאמור בסעיף 2.1.6 לחוברת המכרז, ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1956 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה רשאי למכור מספר יחידות דיוור במתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן, כמספר יחידות הדיוור שיתווספו עקב הקלה.

חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, בין היתר בגין הקלה במסגרתה יגדל מספר יחידות הדיוור וזכויות הבנייה, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת רמ"י.

ידוע לזוכה כי בכל מקרה, התמורה המופחתת עבור הקרקע תישאר בעינה (לא יהא החזר כספי לזוכה או תשלום כספי נוסף לרמ"י).

אין באמור התחייבות של הרשות המקומית ו/או רמ"י ו/או המשרד כי הבקשה לתוספת בהקלה תאושר על ידי

אין באמור לעיל מכדי לגרוע מחובתו של המציע לבדוק ברשות המקומית ו/או ברשויות התכנון המוסמכות ו/או אצל כל גורם רלוונטי אחר, את הנתונים האמורים לעיל והוא לא יחזור אל רמ"י ו/או המשרד ו/או הרשות המקומית ו/או מי מטעמן בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

במתחמים בהם תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד מחיר משתכן לצד יח"ד בשוק חופשי, הן מכוח התכנית והן מכוח הקלה, על הזוכה במכרז לבנות (למכור) בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד מחיר למשתכן ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד מחיר למשתכן אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. שיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים לא יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם.

במקרים בהם היחס בבניין מסוים יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם, יידרש אישור של המשרד לשינוי המבוקש במקרים בהם ישנה הצדקה לסטייה. יצוין כי בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז.

בנוסף, במתחמים בהם מתאפשרת מכירת יח"ד בשוק החופשי, הן מכוח התכנית והן מכוח הקלה, תידרש קבלת אישור מראש של המשרד, הן ליחידות הדיור אותן מבקש הזוכה לשווק כיחידות דיור במחיר למשתכן והן ליחידות הדיור הנמכרות בשוק החופשי. יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור מחיר למשתכן ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור המשרד, כמפורט לעיל.

## 2. היבט תכנוני ופיזי

### 2.1. הוראות תכנוניות וזכויות בנייה

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

**התכנית החלה (התקפה) הינה:** 102-0055277 (להלן "תכנית" או "תב"ע").

**ייעוד המגרשים הינו:** מגורים ב' ומגורים ג' כמפורט להלן:

מתחם 41976 – מגרשים 326-327 – מגורים ג'.  
 מתחם 41978 – מגרשים 343-346 – מגורים ג'.  
 מתחם 41979 – מגרשים 380-382 – מגורים ג'.  
 מתחם 41980 – מגרשים 322-323 – מגורים ג'.  
 מתחם 41981 – מגרש 347 – מגורים ג'.  
 מתחם 41983 – מגרשים 365-366 – מגורים ג'.  
 מתחם 41985 – מגרשים 383-385 – מגורים ג'.  
 מתחם 41987 – מגרשים 397-398 – מגורים ב'.  
 מתחם 41988 – מגרש 399 – מגורים ב'.  
 מתחם 41989 – מגרשים 341-342 – מגורים ג'.  
 מתחם 46105 – מגרשים 305-306 – מגורים ג'.  
 מתחם 51471 – מגרש 338 – מגורים ג'.  
 מתחם 51472 – מגרשים 339-340 – מגורים ג'.

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

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

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

## מכרז מספר ים/2018/277

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

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

**2.1.4.** ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י והמשרד בכתב ועל פי שיקול דעתם בלבד ובתנאים שיקבעו על ידם.

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

**2.1.6.** ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 והתקנות שעודכנו מכוחו, הזוכה יהיה רשאי למכור מספר יחידות דיור במתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה, הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור.

במקרה זה הזוכה מתחייב לשפות את הרשות והמשרד בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה.

**2.1.7.** בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון הגורם לפי קביעת המשרד להגדלת הוצאות הפיתוח, ישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות ו/או אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב, הכל לפי קביעת המשרד, גם אם שינוי התכנית/התכנון אינו בגדר שינוי תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

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

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

**2.1.10.** מבלי לגרוע מיתר הוראות התכנית, מובהר למציע כי בהוראות התכנית נקבעו שלבי ביצוע ותנאים להוצאת היתרי בניה ומתן היתרי אכלוס. על המציע לעיין היטב בהוראות התכנית, ולבדוק את כל הדרוש בדיקה, לרבות התנאים לקבלת היתרי בניה ואכלוס, בכל הגופים הרלוונטיים וברשויות התכנון הרלוונטיות. המציע לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין לרמ"י ולמשרד.

**2.1.11.** ידוע למציע כי בסעיף 7.1 להוראות תכנית שעניינו "שלבי ביצוע" נקבע, בין היתר, כדלהלן:

בשלב מספר 4 סעיף 3: "תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל- 3,000 יח"ד יהא סלילת דרך מס' 5 (פנימית בבית שמש) בקטע שבין דרך מס' 375 לרח' הרב הרצוג".

בשלב מספר 4 סעיף 4: "תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל- 6,000 יח"ד יהא פתיחה לתנועה של דרך 38 בקטע "נוחם-רמת בית שמש" במתכונת דו מסלולית (לפחות 2 נתיבים בכל מסלול) והפרדות מפלסיות בצמתים".

בשלב מספר 5 סעיף 5: "תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל-8000 יח"ד יהא סיום ביצוע שיפורים במערכת התחבורתית, לפי המלצת בה"ת מעודכן, כפי שיאושר על ידי משרד התחבורה והועדה המקומית המחוזית".

**מובא בזאת לידיעת המציע כי המשרד, או מי מטעמו, החלו בביצוע עבודות התכנון לביצוע הסדרי הדרכים כאמור לעיל וכמתחייב מהתכנית על נספחיה.**

שלביות הביצוע מתייחסת לכלל יח"ד, במצטבר, בדרום בית שמש. הכל כמפורט בתכנית על נספחיה.

מובא לידיעת המציע כי הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים, החליטה בשיבתה מספר 2017018 מיום 17.10.2017, לשקול את האפשרות לשינוי שלביות הביצוע, כך שתנאי להוצאת היתרי בניה מיחידת דיור 3,000 והלאה לא יכלול את סלילת כביש מס' 5 (סעיף 7.1 שלב מספר 4, סעיף קטן 3), ראה נספח יב' לחוברת המכרז.

עוד מובא לידיעת המציע, כי הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים החליטה בשיבתה מספר 2018001 מיום 22.01.2018 לשקול את האפשרות לשינוי שלביות הביצוע באופן המבטל את התנאי לפיו הוצאת היתרי בניה מעבר ל-6,000 יח"ד ועד ל-8,000 יח"ד תהא פתיחה לתנועה של דרך מספר 38 בקטע שבין נוחם לבין רמת בית שמש במתכונת דו מסלולית (לפחות 2 נתיבים בכל מסלול) והפרדות מפלסיות בצמתים. זאת, בכפוף להצגת זוכה במכרז לביצוע עבודות החפירה בשטח A בתל בית שמש והצגת הסכם מול נת"י לביצוע עבודות אלו. ראה נספח י"ג לחוברת המכרז.

לידיעת המציע, מטלות תכנון וביצוע הסדרי דרכים הינן באחריות וביצוע של גורמים ממשלתיים שונים לרבות המשרד, נתיבי ישראל, החברה הלאומית לתשתיות בע"מ.

למען הסר ספק, מובהר כי שלביות הביצוע הינה כקבוע בתכנית על נספחיה ו/או כל תכנית/החלטה אחרת שהתקבלה ו/או תתקבל על ידי רשויות התכנון המוסמכות.

הזוכה לא יחזור אל רמ"י ו/או המשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין עיכוב במתן היתר בניה ו/או בגין עיכוב בקבלת היתר איכלוס בשל עיכוב בביצוע הסדרי דרכים ו/או בגין עיכוב בשלבי ביצוע התכנית ולוחות הזמנים לביצועם.

**2.1.12.** מבלי לגרוע מהוראות התכנית מובא בזאת לידיעת המציע סעיף 6.13 להוראות התכנית שעניינו "תנאים למתן היתרי בניה", נקבע בסעיף ט(1) כי תנאי להיתר בניה הוא, בין היתר, תיאום עם חברת החשמל.

באחריותו הבלעדית של המציע לבדוק בעצמו ועל חשבונו מול חברת החשמל וכל גורם רלוונטי אחר את הנדרש בעניין האמור בסעיף זה לרבות יתר הוראות התכנית ולפעול בהתאם להנחיותיהם והנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.

הזוכה במכרז ישא בעצמו ועל חשבונו בכל העלויות הכרוכות בכך והוא לא יחזור אל רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

#### **2.1.13. זיקת הנאה:**

מבלי לגרוע מהוראות התכנית, ידוע למציע כי השטחים בתחום מגרשים: 305-306 הכלולים במתחם 46105, מגרשים 326-327 הכלולים במתחם 41976, מגרש 338 הכלול במתחם 51471, מגרש 339 הכלול, בין היתר, במתחם 51472, מגרשים 343-346 הכלולים במתחם 41978 ומגרשים 365-366 הכלולים במתחם 41983 ביעוד מגורים ג', מיועדים לשטח למעבר להולכי רגל או נסיעה ברכב (להלן: "השטח").

השטח יפותח על ידי הזוכה במכרז, ועל חשבונו, בהתאם להוראות התכנית ולהנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות. הזוכה מתחייב לרשום בעצמו, ועל חשבונו, זכות זיקת הנאה למעבר להולכי רגל או נסיעה ברכב בפנקסי המקרקעין, כקבוע בתכנית על נספחיה וכמתחייב על פי כל דין.



## 2.2. מצב המקרקעין

- 2.2.1.** המציע מצהיר כי ראה ובדק את המתחם/ים כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במתחם/ים, המטרדים/ממצאים הקיימים במתחם/ים, לרבות המטרדים/הממצאים ההנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתוכניות החלות על השטח, וכי ישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים, המטרדים, המפגעים ההנדסיים והתת קרקעיים, ולא יבוא לרשות ו/או למשרד בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.
- 2.2.2.** במתחמים בהם קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם ו/או שימורם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה, בתאום עם הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם להוראות התכנית ולכל דין.
- 2.2.3.** ידוע למציע כי המקרקעין נשוא המכרז מצויים בתחום אתר עתיקות המוכרזים כדין, כאמור בסעיפים 6.3 ו- 6.4 להוראות התכנית שעניינם "עתיקות" וכמוצוין בהעתק רישום מפנקס הזכויות (נסח רישום) המצורף כנספח י' לחוברת המכרז . במסגרת עבודות הפיתוח בתחום התכנית שביצע המשרד, או מי מטעמו התגלו חללים/מערות בזמן ביצוע חישוף בתוואי הכבישים שבשכונה ה'. במידה ובמסגרת העבודות האמורות יתגלו במגרשים חללים/מערות ו/או ממצאים הדרושים בדיקה של רשות העתיקות, תופסקנה עבודות החישוף במגרשים, והזוכה ידרש לשאת בעצמו ועל חשבונו בכל ההוצאות הקשורות בעלות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות ההצלה במתחם/ים. היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור :
- מובהר בזאת, כי רשות העתיקות תהא רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדית להגביל ו/או למנוע הבניה במגרשים נשוא מכרז זה. הזוכה מתחייב לבדוק בעצמו ועל חשבונו, בתאום עם רשות העתיקות ו/או כל רשות מוסמכת אחרת, את התנאים לקבלת היתר בניה כדין.
- הזוכה מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות, כלפי רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמו, בגין התנאים המפורטים לעיל.
- כמו כן, אין ולא תהיינה לו כל תביעות לביטול העסקה ו/או דרישות כספיות כלשהן בגין האמור לעיל
- 2.2.3.1.** היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה וכיוצ"ב יהיו, כפי שייקבעו ע"י רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח-1978 (להלן: "חוק העתיקות"), הוראות התכנית ועל-פי כל דין.
- 2.2.3.2.** הזוכה מתחייב לפעול על-פי חוק העתיקות ולבצע בין היתר חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבנייה על חשבונו, במימונו ועל אחריותו בלבד.
- 2.2.3.3.** עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים ככל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתגלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם, והזוכה ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזזתם שלא לצורך על-ידי כל אדם שהוא.
- 2.2.3.4.** מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו, יודיע הזוכה לנציג הממשלה, כפי שיקבעו רמ"י ו/או המשרד, על התגלית וכן מתחייב הזוכה לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.
- 2.2.3.5.** הזוכה מתחייב בזאת להיות אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו ימלאו אחר הוראות אלו.
- 2.2.3.6.** נתגלו עתיקות שגילויין עשוי לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויות הזוכה, תינתן ע"י המשרד אורכה לתקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

## מכרז מספר ים/277/2018

במידה ושחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח לזוכה, ישקול המשרד להאריך את משך תקופת הביצוע.

2.2.3.7. כל עבודה שתתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של הזוכה.

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

2.2.4. 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 המשרד 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.

2.2.5. ידוע לזוכה כי לצורך טיפול בפסולת ועודפי עפר, הוא נדרש להתקשר עם מפעיל אתר לסילוק פסולת בעל רישיון (להלן: "מפעיל האתר"). הזוכה יעביר לידי רמ"י או מי מטעמה את אישור ההתקשרות שלו עם האתר, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות (כמפורט בטבלה בחוזה הבנייה).

2.2.6. ידוע לזוכה כי עליו לשמור קבלות/אישורי קליטה באתר, של כל כמות פסולת הבניין שסולקה.

2.2.7. ידוע לזוכה כי לצורך פינוי פסולת בנין, עליו להתקשר רק עם מוביל פסולת בעל רישיון עסק להובלת פסולת.

2.2.8. ידוע לזוכה כי ערבות הביצוע אותה יפקיד, תשוחרר רק לאחר הצגת הקבלות ו/או האישורים המפורטים בחוזה הבנייה בפני המשרד ו/או מי מטעמו, בדיקת המתאם בשטח, והצגת המסמכים גם בפני המשרד לאיכות הסביבה והעירייה בהתאם לבקשתם.

2.2.9. הזוכה מתחייב לא לשרוף ולא לקבור כל פסולת שהיא.

2.2.10. המתחמים מוקצים במצבם התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). המציע מצהיר כי ראה את המתחמים ואת סביבתם ובדק אותם ואת מצבם מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, והנדסית על כל חלקיהם, ומצא את המגרשים מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה, והינו מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למתחמים, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.

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

## 3. מסלול מכרז - מחיר למשתכן

### 3.1. כללי התחרות במכרז

3.1.1. מציע רשאי להגיש הצעה למתחם אחד או יותר (בטופס הצעה אחד בלבד), וכן לזכות במתחם אחד או יותר מהמתחמים המפורטים בטבלה שבסעיף 1.

מציע שהגיש הצעה לשני מתחמים או יותר, רשאי להגביל את זכייתו במספר מסוים של מתחמים.

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

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי בני זוג אינם רשאים להגיש הצעות בנפרד. בני זוג אשר יגישו יותר מהצעה אחת, בין אם כיחידים ובין אם במשותף, יראה רמ"י את כל הצעותיהם כפסולות.

3.1.2 התחרות במכרז תהיה על מחיר סופי למ"ר בנוי לא כולל מע"מ בעבור דירות מחיר למשתכן במתחם נשוא המכרז (להלן: "המחיר למ"ר דירתי").

3.1.3 המחיר למ"ר דירתי לא יעלה על הסכום הנקוב בטבלה שבסעיף 1 (עמודה שכותרתה "מחיר מקסימום בש"ח למ"ר דירתי (ללא מע"מ)) בכל מתחם ומתחם (להלן: "מחיר מקסימום"), הצעה שתכלול מחיר למ"ר דירתי גבוה ממחיר המקסימום תיפסל ולא תובא במניין ההצעות הכשרות במכרז זה.

3.1.4 ההצעות אשר יוגשו למכרז בהתאם לכללי המכרז ותנאיו, יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של הרשות אשר לפי שיקול דעתה (ובהתחשב במקסום יח"ד שישווקו ומחיר למ"ר בנוי נמוך ביחס לכלל המתחמים), תכריז על הזוכים במכרז, וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה ו/או סמכות המוקנית לרשות בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין.

3.1.5 המחיר למ"ר דירתי יכלול את כל העלויות של כל העבודות ושל כל הטיפולים האירגוניים המשפטיים (למעט שכ"ט עורך דין כאמור בסעיף 3.3.11 לחוברת המכרז) והאחרים הנדרשים לצורך הבנייה ומסירת יחידות הדיור הכוללים, בין היתר הוצאות הנדרשות לתכנון, לפיתוח, לבנייה (לרבות פינוי מטרדים, פסולת וכדומה), לשווק ולרישום הדירה בספרי המקרקעין.

3.1.6 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המחיר למ"ר דירתי יכלול את כל מרכיבי מחיר הדירה, ובין היתר, המרכיבים הבאים:

קרקע, תכנון וביצוע עבודות הפיתוח הדרושות בתחום האתר ובגבולותיו בהתאם לתב"ע בתוקף כולל כבישים, חניות, ניקוז, הקמת מערכות, מים, ביוב, חשמל, תאורה, טל"כ, אגרות לרשויות המקומיות, אגרות ממשלתיות, תשלומים לחברת חשמל, תכנון המגרש והמבנה הקמת המבנה ופיתוח החצר, חיבור המבנה והדירה למערכות מים, ביוב, חשמל, טלפונים, טל"כ, הוצאות פיקוח, דמי בדיקת חומרים במעבדות מוסמכות עפ"י הפרוגרמה של המשרד, הוצאות היתרים ורשיונות הדרושים לפי כל דין, הוצאות שווק, הוצאות עורך-דין, רווחי קבלן, הוצאות חברה, הוצאות מימון, רזרבה לתיקון הליקויים בשנת הבדק, רזרבה לביסוס חריג ורזרבה לדרישות חריגות של רשויות התכנון והבניה, ערבויות חוק המכר. תשריטים, רישום המבנה כבית משותף ורישום זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין וכל הוצאה אחרת ממרכיבי מחיר הדירה.

## 3.2 המציע

3.2.1 רשאי להגיש הצעה במכרז זה כל יחיד או תאגיד.

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

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

3.2.3 נוכח הכללים הקבועים במכרז זה לעניין מכירת דירות על-ידי הזוכה, זהות הרוכשים וכללים נוספים, לא יתקבלו במכרז זה הצעות מעמותות בניה, קבוצות רכישה וכל גוף אחר שמהותו ומטרתו בניה עצמית עבור החברים בו, ולא מכירת דירות לרוכשים.

3.2.4 חברה או קבלן העוסקים בביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית נשוא מכרז זה, יהיו מנועים מלהשתתף במכרז זה.

## 3.3 תנאים לבניית ולמכירת דירות מחיר למשתכן

- 3.3.1.** הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד במתחם בהתאם למספר יח"ד הנזכרות בתכנית. ככל שתאושר תוספת יח"ד עקב הקלה, הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד שיתקבלו עקב ההקלה.
- 3.3.2.** הזוכה מחויב למכור את כל דירות מחיר למשתכן במתחם/ים נשוא מכרז זה, כדיירות מחיר למשתכן, לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן (להלן: "**הזכאים**") וזאת בהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחוזה הבנייה.
- על אף האמור, במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד בכל מתחם ומתחם אותן הזוכה רשאי למכור שלא במחיר למשתכן, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יח"ד שלא במחיר למשתכן עפ"י התכנית הקיימת").
- כמו כן, על אף האמור ובהתאם לסעיף 2.1.6 לעיל, ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1956 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה רשאי למכור למכור מספר יחידות דיור במתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן, במספר יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה.
- במקרה זה הזוכה מתחייב לשפות את הרשות והמשרד בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה. כאמור לעיל, הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור.
- במתחמים בהם תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד מחיר משתכן לצד יח"ד בשוק חופשי, הן מכוח התכנית והן מכוח הקלה, על הזוכה במכרז לבנות (למכור) בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד מחיר למשתכן ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד מחיר למשתכן אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. שיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים לא יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם.
- במקרים בהם היחס בבניין מסוים יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם, יידרש אישור של המשרד לשינוי המבוקש במקרים בהם ישנה הצדקה לסטייה. יצוין כי בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז.
- בנוסף, במתחמים בהם מתאפשרת מכירת יח"ד בשוק החופשי, הן מכוח התכנית והן מכוח הקלה, תידרש קבלת אישור מראש של המשרד, הן ליחידות הדיור אותן מבקש הזוכה לשווק כיחידות דיור במחיר למשתכן והן ליחידות הדיור הנמכרות בשוק החופשי.
- יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור מחיר למשתכן ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור המשרד, כמפורט לעיל.
- 3.3.3.** אישור זכאות לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן, יינתן על-ידי המשרד לרוכש תושב ישראל אשר הינו חסר דירה, על פי הקריטריונים של המשרד כמפורט בנספח ח'.
- 3.3.4.** הזוכה מתחייב למכור את דירות מחיר למשתכן לזכאים שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שתקבע הועדה לתכנון ופיתוח, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחוזה הבנייה.
- לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של המשרד, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לחסרי דירה או למשפרי דיור, בתנאים ובמחיר שנקבעו במכרז.
- בתום שנה מיום קיום ההגרלה, ולאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה הזוכה במכרז רשאי למכור את יתרת הדירות לחסרי דירה ולמשפרי דיור שלא במסגרת התנאים והמחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שקיבל את אישור המשרד.
- 3.3.5.** דירת מחיר למשתכן לא תימכר קודם למתן היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או להחלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
- 3.3.6.** הזוכה יורשה להתחיל במכירת דירות מחיר למשתכן, רק לאחר שידווח למשרד או מי מטעמו פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות מחיר למשתכן" (המצורף כנספח ג' לחוזה הבנייה) ובלבד שעמד בכל התנאים הקבועים בסעיף 9 להלן.

- 3.3.7. הזוכה לא ימכור לזכאי (רוכש), קודם חתימת חוזה המכר של דירת מחיר למשתכן או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.
- 3.3.8. הזוכה לא ימכור דירת מחיר למשתכן לזכאי (רוכש) שבינו או בין קרובו, לבין הזוכה או קרובו, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.
- 3.3.9. הזוכה מחויב לפרסם את הפרויקט בהיקף ובתנאים כמפורט בחוזה הבנייה.
- 3.3.10. מחיר דירת מחיר למשתכן, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: **"מחיר דירת מחיר למשתכן"** או **"המחיר המירבי לדירת מחיר למשתכן"**), ובתוספת מע"מ, כשיעורו ביום התשלום:
- 3.3.10.1. שטח הדירה, במטרים מרובעים;
- 3.3.10.2. שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם, במטרים מרובעים, יחושב באופן הבא:
- עד לשטח של 30 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 30%
- בגין השטח שבין 31 מ"ר ועד ל- 60 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 20%
- בגין השטח שבין 61 מ"ר ועד ל- 120 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 10%
- בגין השטח שמעל ל- 121 מ"ר לא תחול גבייה כלל
- 3.3.10.3. שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 40%.
- 3.3.10.4. מספר חניות המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר, כי לכל דירה תוצמד לפחות חנייה אחת.
- 3.3.10.5. המקדמים יחולו על "בניין רב קומות" (לפי הגדרתו בתקנות התכנון והבנייה) מהקומה השביעית מעל מפלס הקרקע (כלומר, אם יש דירות גן במפלס הקרקע, המקדמים הגבוהים יותר על מחיר הבסיס, יחולו החל מקומת המגורים השמינית – השביעית מעל מפלס הקרקע).
- מקומה שביעית והלאה תהיה תוספת למחיר כדלקמן, לעניין זה "מחיר הבסיס" – מחיר הזכייה במכרז:
- 3 קומות תחתונות בבניין – מפלס הקרקע ושתי קומות נוספות (במקרה בו אין דירת גן במפלס הקרקע) או 3 קומות מעל מפלס הקרקע (ובמקרה בו קיימת דירת גן בקומה ראשונה מעל מפלס הקרקע, קומות שנייה עד רביעית מעל מפלס הקרקע) – הפחתה של 1% לכל קומה – קומה ראשונה מעל מפלס הקרקע 3%-, קומה שנייה מעל מפלס הקרקע 2%-, קומה שלישית מעל מפלס הקרקע (או מעל דירת הגן) 1%-.
- קומות 4 עד 6 מעל מפלס הקרקע או מעל דירת גן – ללא שינוי – מחיר הבסיס.
- קומות 7 ומעלה (קומה שביעית מעל מפלס הקרקע או מעל דירת גן) – אחוז נוסף על מחיר הבסיס בכל קומה מעל קומה 7 (לדוגמא קומה שביעית – 1%+, קומה שמינית – 2%+, קומה תשיעית – 3%+).
- "דירת גן" – דירה צמודת קרקע שצמודה לה גינה המשוייכת אליה בבעלות לשימושה הפרטי הבלעדי.
- 3.3.11. מחיר מטר מרובע דירתי של ההצעה הזוכה, יוצמד למדד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהא ידוע במועד קבלת היתר בנייה מלא לבניין בו נמצאת הדירה ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר. במקרה בו נחתם הסכם מכר בין הזוכה/יזם לבין רוכש הדירה לפני שהתקבל היתר בנייה מלא, המחיר למטר מרובע דירתי של ההצעה הזוכה לא יוצמד למדד.
- מחיר דירת מחיר למשתכן שיקבע בהסכם המכר בין הזוכה/יזם לבין רוכש הדירה, יהיה בהתאם לאמור. הזוכה/יזם רשאי להצמיד את התשלומים שנגזרים מהמחיר האמור בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 5 לנספח ג' לחוזה הבנייה ("הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה").

הזוכה/יזם או מי מטעמו לא רשאי לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה מעבר למחיר דירת מחיר למשתכן, למעט שכ"ט עורך דין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.

**3.3.12.** דירת מחיר למשתכן תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע **בנספח ג' 1 לחוזה הבנייה** (להלן: "**מפרט מחייב**"), והזוכה לא יגבה מהזכאי (רוכש) תשלום בגין שינויים במפרט המחייב ו/או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה.

על אף האמור, המשרד רשאי לאשר סטייה מראש משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים, כפי שנקבע בנספח ג' 1 לחוזה הבנייה, תחת סעיף (1) לפרק א' שכותרתו "רכיבי דירת מגורים ושטח מירבי" (סעיפים א-ג). בגין סטייה כאמור, תחול הפחתה של 15% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה. כלומר, על כל מ"ר שולי הסוטה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים – יוכל הזוכה לגבות רק 85% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה.

לדוגמא: במכרז בו מחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה, עמד על 10,000 ₪ למ"ר והזוכה מבקש לבנות (וקיבל על כך אישור מראש מאת המשרד), דירת 3 חדרים בשטח 105 מ"ר – המחיר למ"ר בגין 90 מ"ר (העומדים במגבלות שטח הדירה המרבית), יעמוד על 10,000 ₪ והמחיר למ"ר בגין 15 מ"ר (שבסטייה), יעמוד על 8,500 ₪ למ"ר.

**3.3.13.** על אף האמור לעיל, רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי:

**3.3.13.1.** ארון מטבח;

**3.3.13.2.** סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);

**3.3.13.3.** בית תקע ונקודות טלפון;

**3.3.13.4.** דלת כניסה למרפסת שירות.

הזוכה מתחייב לפרט בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף זה.

**3.3.14.** מחיר דירת מחיר למשתכן יהיה המחיר עליו הוסכם בהסכם למכירת הדירה (להלן: "**חוזה המכר**"), וכן כל תשלום שקיבל הזוכה (המוכר) בקשר לדירה, מכל סוג שהוא, בין שניתן במועד המכירה ובין שניתן במועד מוקדם או מאוחר יותר.

**3.3.15.** הזוכה מתחייב להגיש למשרד או מי מטעמו את פירוט מחירי דירות מחיר למשתכן (בהתאם למחיר למ"ר דירתי שהציע במסגרת המכרז), על תחשיביהן, ברמת פירוט של דירה, וזאת טרם פרסומן למכירה ולקבל את אישורה למחירי הדירות כאמור.

**3.3.16.** הזוכה מתחייב להציג למשרד או מי מטעמו, ככל שידרש, בכל עת, כל מידע הנוגע לדירת מחיר למשתכן שבנה לפי מכרז זה, לרבות מחירה, שטחה, מפרטה, חוזה המכר שנחתם לגביה וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.

**3.3.17.** הועדה לתכנון ופיתוח ו/או מועצת מקרקעי ישראל רשאים לקבוע כללים שיאפשרו לשווק דירות מחיר למשתכן שלא במתכונת האמורה בפרק 3.3, ובלבד שאלו לא ירעו את מצבו של הזוכה.

#### **3.4. הקצאה לבני מקום**

הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1572 (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).

**3.5. הוראות שייקבעו בחוזה המכר שבין הזוכה לרוכש דירת מחיר למשתכן**

- 3.5.1.** חוזה המכר יישא את הכותרת "חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן" בהדגשה.
- 3.5.2.** הזוכה מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 6 לחוזה הבנייה ("הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה").
- 3.5.3.** הזוכה יקבע בחוזה המכר של דירת מחיר למשתכן, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.
- 3.5.4.** להבטחת האמור לעיל, ידרוש הזוכה מהרוכש לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד או מי מטעמו, אשר יצורף לחוזה המכר, בנוסח המופיע בנספח ג' לחוזה הבנייה.
- 3.5.5.** ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד.
- 3.5.6.** להבטחת עמידת רוכש דירת מחיר למשתכן בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י הזוכה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי הזוכה, האחראי לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ימציא הזוכה עם חתימת חוזה הבנייה, יפויי כח נוטריוני בלתי חוזר (מצורף כנספח ג' לחוזה הבנייה), לטובת המשרד או מי מטעמו, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.
- 3.5.7.** הקניית זכות בעלות על דירות מחיר למשתכן, תהיה באישור רמ"י ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.
- 3.5.8.** הזוכה יקבע בחוזה המכר, הוראות בדבר מפרט הדירה והבניין כמפורט להלן:
- 3.5.8.1.** מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב המצורף לחוזה זה.
- 3.5.8.2.** לא יתאפשר לרוכש לבצע שדרוגים החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור על כל רכיבי המפרט כמפורט בסעיף 3.3.13 לעיל.
- 3.5.8.3.** יובהר כי ניתן לבצע תוספת למפרט ו/או שדרוג עד למועד החתימה על חוזה המכר, ובלבד שמחיר הדירה לא יעלה על התחשיב המפורט לעיל.
- 3.5.9.** הזוכה יקבע בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף 3.3.13.

**3.6. חתימה על חוזה בנייה**

בתוך 90 יום מיום החלטת ועדת מכרזים על הזוכה במכרז, יהא על הזוכה לחתום עם המשרד על חוזה הבנייה.

חוזה הבנייה על נספחיו מצ"ב **כנספח ג'** לחוברת המכרז.

**4. תנאים נוספים****4.1. התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי הדירות**

הזוכה יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "**רישום הזכויות**"), לרבות הכנת תכניות מדידה

ורישומן בלשכת רישום המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דיור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.

למען הסר-ספק, יובהר כי על פעולה שתחול על הזוכה עפ"י החוזה ו/או מכוח הדין, לעניין רישום הזכויות, תבוצע ותרשם על-ידו בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרדי רמ"י וספריה, והזוכה לא יהיה רשאי להפנות אל רמ"י את רוכשי יחידות הדיור במתחם/ים לצורך קבלת שירותים, לרבות: התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות, רישום הערות אזהרה.

#### 4.2. התחייבות הזוכה לרישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין לאחר חלוקה (פרצלציה)

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

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

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

#### 4.3. מגבלות על העברת זכויות

מובא בזאת לידיעת המציע כי בגין כל אחד מהמתחמים הכוללים יותר ממגרש אחד, ייחתם עם הזוכה במכרז חוזה חכירה אחד לכל המגרשים הכלולים באותו מתחם, כחטיבה אחת. תותר העברת זכויות חכירה לגבי המגרשים כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) ובלבד שהעברת זכויות תתבצע לכל המגרשים במתחם, כחטיבה אחת.

בקשה להעברת זכויות כאמור תותנה, בין היתר, בכפוף לכך שמקבל הזכויות יתחייב למלא אחר כל תנאי המכרז על נספחיו לרבות הסדרת התחייבויותיו כלפי המשרד בכל הקשור לנושא הפיתוח כמתחייב מתנאי המכרז.

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

#### 4.4. סרבני רישום

4.4.1. מציע אשר הינו חברה קבלנית אשר הוגדרה כסרבנית רישום, כהגדרתה בהחלטת מועצה מקרקעי ישראל 1116 מיום 5.9.07, עד למועד האחרון להגשת הצעות, יהיה מנוע מלהשתתף במכרז והצעתו תיפסל, אלא אם כן יצרף להצעתו במכרז ערבות אוטונומית וצמודה בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז (להלן: "**ערבות להבטחת רישום**"), להבטחת השלמת הרישום, לא יאוחר מ- 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות (להלן: "המועד האחרון לרישום"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים, והרשות הגישה לגביהם תביעה משפטית.

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

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



4.4.2. הערבות להבטחת רישום תהא בסך 100,000 ₪, ובתוקף לתקופה של 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, קרי עד ליום 24/07/2019.

4.4.3. הערבות להבטחת רישום תחולט במקרה בו עד המועד האחרון לרישום, לא נרשמו כל הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישום ניתנה הערבות להבטחת רישום, בכפוף לאמור בסעיף 10.2 להלן.

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

4.4.5. לתשומת לב המציע, באתר האינטרנט של הרשות שכתובתו [www.land.gov.il](http://www.land.gov.il), מפורסם מידע בנוגע לחברות קבלניות סרבניות רישום, ועל המציע מוטלת האחריות לעיין באתר ולהצליב מידע זה עם המידע שברשותו.

4.4.6. מציע שהוא חברה קבלנית ובעלי השליטה (כהגדרתם בחוק נירות ערך התשכ"ח-1968) בחברה שהם בעלי שליטה בחברה שהוגדרה כסרבנית רישום, יחויבו להפקיד ערבות להבטחת רישום.

■ החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר סרבני רישום ונוסח ערבות להבטחת רישום מצ"ב כנספת ה' לחוברת המכרז.

#### 4.5. תיקון מס' 4 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דיווח לממונה)

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

כאמור, על אף הקבוע בסעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר**"), הזוכה מתחייב שלא לגבות מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על 7% מהמחיר, אלא אם מסר לקונה ערבות להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר או ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותי פיננסים (ביטוח), התשמ"א-1981, בהתאם להוראות סעיף 1(2) או 2(2) לחוק המכר. מובהר כי הזוכה לא יהיה רשאי להעניק לקונה בטוחה אחרת מבין אלה המנויות בסעיף 2 לחוק המכר.

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

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

#### 4.6. איסור אפליה

הזוכה מתחייב להימנע מנקיטה באפליה פסולה בעת שיווק ומכירת יחידות הדיור, ולא יתנה מכירת דירה כאמור בתשלום, או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לרכוש את הדירה, וכן לא יתנה מכירה כאמור ברכישת הצמדות לדירה, רכישת ציוד או שדרוג המפרט המחייב, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.

הזוכה מצהיר בזאת, כי הוא יודע שאם יפר התחייבות זו, רמ"י או המשרד יהיו רשאים, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותם על פי דין, לבטל זכייתו במכרז ולבטל את החוזים שיחתמו עמו בעקבות הזכייה, ו/או לדרוש ממנו את הפיצוי המוסכם כמפורט בסעיף 10 להלן.

#### 4.7. איסור תיאום הצעות

המציע מתחייב להימנע מכל פעולה שיש בה כדי לחשוף את הצעתו או להיחשף להצעתו של מציע אחר לרבות חשיפת כוונות ושיקולים לפני הגשת ההצעה. הצעה שנעשתה בניגוד לאמור בסעיף זה, תיפסל, והרשות רשאית לחלט את הערבות לקיום ההצעה, בכפוף לסעיף 10.2 להלן.

**4.8. הקניית בעלות**

רמ"י לא תקנה לזוכה/ליזם זכות בעלות במקרקעין נשוא המכרז.

**4.9. תנאים מיוחדים:**

**4.9.1.** על אף האמור בסעיף 16 בחוזה החכירה, במקרה בו יופר האמור בסעיף 4.6 בחוברת המכרז (איסור אפליה), יחול המצוין בסעיף 10 לחוברת המכרז לעניין זה.

**4.9.2.** במתחמים בהם תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד מחיר משתכן לצד יח"ד בשוק חופשי, על הזוכה במכרז לבנות (למכור) בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד מחיר למשתכן ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד מחיר למשתכן אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. שיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים לא יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם.

במקרים בהם היחס בבניין מסוים יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם, יידרש אישור של המשרד לשינוי המבוקש במקרים בהם ישנה הצדקה לסטייה. יצוין כי בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז.

בנוסף, במתחמים בהם מתאפשרת מכירת יח"ד בשוק החופשי, הן מכוח התכנית והן מכוח הקלה, תידרש קבלת אישור מראש של המשרד, הן ליחידות הדיוור אותן מבקש הזוכה לשווק כיחידות דיוור במחיר למשתכן והן ליחידות הדיוור הנמכרות בשוק החופשי.

יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיוור מחיר למשתכן ומכירת יחידות דיוור בשוק החופשי ללא אישור המשרד, כמפורט לעיל.

**4.9.3.** במסגרת התכנית נקבעו הוראות ותנאים למתן היתר בניה ו/או לאכלוס, באחריות המציע לבדוק בעצמו ועל חשבונו את התנאים למתן היתר בניה ו/או לאכלוס בהוראות התכנית וברשויות המוסמכות הרלוונטיות, והזוכה במכרז ישא בעצמו ועל חשבונו בכל העלויות הכרוכות בכך, והוא לא יחזור אל הרשות ו/או המשרד ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

**5. תשלומים****5.1. כללי**

**5.1.1.** סכומי ומועדי התשלום עבור הקרקע ועבור סה"כ תשלום למשרד (בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 1 ובתנאי המכרז לרבות סעיף 5.3) הינם, בין היתר, תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, ובמקרה של איחור כלשהו תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת.

**5.1.2.** חוזה החכירה יחתם עם הזוכה, אך ורק לאחר שהזוכה יעמוד בכל תנאי חוברת המכרז (לפי העניין), ובכללם תשלום מלוא התמורה המופחתת על הקרקע, סה"כ תשלום למשרד, והעמדת ערבויות, כמפורט בסעיף 7 לחוברת המכרז.

**5.1.3.** הזוכה (או מיופה כוחו) יהא אחראי להגיע למשרדי הרשות ו/או למשרד (לפי העניין) לצורך קבלת שוברי תשלום.

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

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

5.1.6. לידעת המציע/הזוכה ככל שבטוח הזמן שבין פרסום חוברת המכרז ועד לביצוע התשלום בפועל ישתנה שיעור המע"מ, יידרש הזוכה לבצע את כל התשלומים הנדרשים בחוברת המכרז, בהתאם לשיעור המע"מ החדש.

על אף האמור, יובהר, כי הוצאות הפיתוח למשרד הינן מעודכנות ולא תהיה הפחתה בגין נוכח השינוי שחל בשיעור המע"מ.

## 5.2. תשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע (להלן: "התמורה")

### 5.2.1. מימוש הערבות והשלמת התמורה, בתוספת מע"מ

5.2.1.1. עם אישור ועדת המכרזים על זוכה במכרז (להלן: "אישור ועדת המכרזים") תממש הרשות את הערבות לקיום ההצעה כהגדרתה בסעיף 7 להלן וזאת כתשלום ראשון על חשבון התמורה.

5.2.1.2. במידה וסכום הערבות שמומשה על ידי הרשות קטן מסכום התמורה, בתוספת מע"מ, יידרש הזוכה להשלים את יתרת התמורה, בתוספת מע"מ, וזאת תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים.

5.2.1.3. ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 יום מיום אישור ועדת מכרזים את מלוא התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את הערבות (בסך הנקוב בטבלה לעיל שבסעיף 1), וזאת בכפוף לסעיף 10.2 להלן.

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

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

## 5.3. תשלום הוצאות פיתוח למשרד

### 5.3.1. כללי

ידוע לזוכה כי התשתיות הציבוריות מתבצעות ע"י החברה המנהלת עבור המשרד.

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

סה"כ תשלום למשרד צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש 06/2018 (להלן: "המדד הבסיסי") וישולם ע"י הזוכה בצרוף הפרשי הצמדה מהמדד הבסיסי ועד המדד האחרון שיהיה ידוע במועד אישור ועדת המכרזים הזוכה לא יוסיף מע"מ על הסכום הנ"ל. כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.

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

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

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

על-פי חוקי העזר לבין הסכומים ששולמו על-ידו במכרז זה בגין רכיבים אלו.

### 5.3.2. החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה

5.3.2.1. אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי ועדת המכרזים, אזי ישיב המשרד לזוכה את סה"כ תשלום למשרד ששולם על ידו רק לאחר שהמתחם ישווק מחדש והמשרד יגבה את תשלום הוצאות הפיתוח למשרד מהזוכה החדש.

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

### 5.4. מיסים, היטל השבחה, דמי הקמה, אגרות והיטלי פיתוח

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

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

5.4.3. בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע, וסה"כ תשלום למשרד, ישלם הזוכה במכרז דמי הקמה, לתאגיד המים והביוב, אגרות והיטלים לרשות המקומית בהתאם לדין וחוקי העזר התקפים. ובכפוף למכתב תאגיד המים והביוב.

מובהר בזאת כי הרשות המקומית תקזז את מלוא היטלי הפיתוח ולא תגבה אגרות והיטלים, וזאת עד לתקרת זכויות הבנייה המותרות לניצול עפ"י התכנית. הרשות המקומית תגבה אגרות בנייה בלבד.

■ מכתב תאגיד המים והביוב מצ"ב כנספת ו' לחוברת המכרז.

5.4.4. באחריות המציע לבדוק ברשות המקומית ובתאגיד המים והביוב כל נתון רלוונטי בענין אגרות, היטלי פיתוח ודמי הקמה, לרבות קיומם של חובות קודמים.

מובהר כי הזוכה ישא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, דמי ההקמה והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המתחם/ים נשוא מכרז זה, לרבות חובות עבר לרשות המקומית ותאגיד המים והביוב בגין פיתוח שבוצע טרם פרסום מכרז זה, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי העזר העירוניים, ובכפוף למכתב הרשות המקומית ותאגיד המים והביוב. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

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

### 6. הגשת ההצעה, מועד אחרון להגשת הצעות, תקופת ההצעה וסיום מציעים

6.1. ההצעה תוכנס במעטפה סגורה (להלן: "המעטפה") לתיבת המכרז המיועדת למכרז זה במרחב העסקי הרלוונטי. על המעטפה יש לרשום את מספר המכרז בלבד ללא סימני זיהוי של המציע. יובהר, כי לא יתקבלו הצעות אשר ישלחו בדואר או בפקס.

6.2. ההצעה תכלול את המסמכים הבאים:

- 6.2.1. טופס ההצעה המצ"ב **כנספח א'** לחוברת המכרז חתום על ידי כל אחד מיחיד המציע.
- 6.2.2. צילום תעודת זהות (כולל הספח המצורף לתעודת הזהות) של כל אחד מיחיד המציע ו/או תעודת רישום תאגיד של כל אחד מיחיד המציע.
- 6.2.3. ערבות בהתאם להוראות סעיף 7 להלן.
- 6.2.4. תאגיד - אישור מורשי חתימה בהתאם להוראות סעיף 6.9 להלן.
- 6.2.5. חברה קבלנית סרבנית רישום - ערבות להבטחת רישום בהתאם להוראות סעיף 4.4 לעיל.
- 6.2.6. מיופה כח – יפוי כוח בהתאם להוראות סעיף 6.11.
- 6.2.7. פרוטוקול סיור מציעים, חתום ע"י המציע. למען הסר ספק יובהר כי פרוטוקול סיור המציעים ייחשב כמצורף למסמכי המכרז והמציע יראה כמסכים לכל האמור בו בעצם הגשת הצעתו וזאת אף אם הפרוטוקול לא צורף להצעה.
- 6.3. המציע אינו רשאי לשנות בדרך כלשהי את טופס ההצעה ו/או את מסמכי המכרז. כל שינוי בנוסח המקורי של טופס ההצעה ו/או מסמכי המכרז, לרבות הוספה, מחיקה, השמטה, התניה או הסתייגות, יביא לפסילת ההצעה.
- 6.4. הצעת המציע תהא סופית ובלתי מותנית, והמציע יהא מנוע מכל טענה ו/או דרישה לביטול העסקה.
- 6.5. המציע ימלא בטופס ההצעה את **המחיר למ"ר דירתי (מחיר סופי למ"ר בנוי לא כולל מע"מ)** בעבור דירות מחיר למשתכן במתחם נשוא המכרז. מובהר לזוכה כי עליו לשלם את התמורה המופחתת על הקרקע כנקוב בטבלה בסעיף 1, בתוספת מע"מ. בנוסף, יישא הזוכה בתשלום הוצאות הפיתוח, מיסים ואגרות והיטלים, הכול כמפורט לעיל בסעיף 5 לחוברת המכרז.
- 6.6. ככל ותהיה אי התאמה בין המחיר למ"ר דירתי הנקוב בספרות לבין המחיר למ"ר דירתי הנקוב במילים, תבחר ועדת המכרזים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי באחד מבין הסכומים הנזכרים, כאשר תינתן עדיפות לסכום הנקוב בספרות.
- 6.7. מציע רשאי להגיש הצעה למתחם אחד או יותר, וכן לזכות במתחם אחד או יותר מהמתחמים המפורטים בטבלה שבסעיף 1.
- 6.8. המציע (לרבות הגשת הצעה משותפת) יגיש הצעה בטופס הצעה אחד בלבד (נספח א' לחוברת המכרז).
- 6.9. **הגשת הצעה על ידי תאגיד:**
- הצעה למכרז יכול שתוגש על ידי תאגיד בחתימת מורשי החתימה המוסמכים ובצירוף תעודת רישום של התאגיד. יש לצרף אישור ר"ח או עו"ד לפיו החתומים על ההצעה הינם מורשי החתימה של התאגיד המוסמכים לחתום על מסמכי המכרז.
- (נוסח אישור כאמור, נמצא בסעיף 8 לטופס ההצעה (נספח א' לחוברת המכרז)).
- תאגיד לא יכול להגיש הצעה באמצעות מיופה כוח.
- 6.10. **הגשת הצעה משותפת:**
- 6.10.1. 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).
- 6.10.2. הוגשה הצעה על ידי מספר יחידים, יצינו היחידים בהצעתם המשותפת את חלקו היחסי של כל יחיד במתחם. 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 אישור הזכייה ע"י ועדת המכרזים.

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

6.10.4. במידה ויחיד המציע אשר הגישו הצעה משותפת יבקשו להתאגד במסגרת ישות משפטית של חברה בע"מ שבינה ובין הרשות יחתמו החוזים, יוכלו לעשות זאת בכפוף לכך שיצוין בהצעתם כי בכוונתם להקים חברה, וכל יחיד המציע בלבד, יהיו בעלי המניות בחברה שתוקם. בהצעתם יצוין חלקו של כל אחד מיחיד המציע במניות החברה שתוקם ובמידה וידרש תשלום מיסים יצטרכו להסדיר את תשלום המס מול שלטונות המס.

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

#### 6.11. הגשת הצעה באמצעות יפוי כח:

6.11.1. הצעה עבור אחר תוגש בצרף יפוי כח. יפוי הכח כאמור יוגש במקור או בהעתק מאושר ע"י עו"ד. אם מיופה הכח אינו עו"ד יפוי הכח יהיה נוטריוני.

6.11.2. 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.

6.11.3. 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.

6.12. המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הינו תאריך 24/12/2018 בשעה 12:00 בצהריים (להלן: "מועד אחרון להגשת הצעות"). ההצעה תוגש ידנית לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה, בכתובת: רשות מקרקעי ישראל, מרחב עסקי ירושלים, רחוב יפו 216 (קומה 6) ירושלים, בימים ובשעות קבלת קהל כמקובל במרחב.

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

6.14. כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים, ועד ליום 24/05/2019 (להלן: "תקופת ההצעה").

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

6.16. על אף האמור לעיל, מציע אשר הכניס לתיבת המכרזים לפני המועד האחרון להגשת הצעות הודעה בכתב על ביטול הצעתו שהוגשה למכרז (להלן: "הודעת ביטול") ו/או כתב 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 במועד האחרון להגשת ההצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל.

6.17. מועד סיום מציעים יפורסם באתר רמ"י.

## 7. הפקדת ערבויות

### 7.1. ערבות לקיום הצעה

7.1.1. המציע יצרף להצעה ערבות בלתי מותנית לפקודת רשות מקרקעי ישראל בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז לכל הפחות בסכום המפורט בטבלה שבסעיף 1 (להלן ולעיל: "ערבויות או הערבות"). הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברה ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות

## מכרז מספר ים/277/2018

ברשימה בסעיף 2.4.4 להוראת תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת. יש לצרף ערבות מקורית ובנוסף המצ"ב בלבד. מציע שיצרף המחאה בנקאית הצעתו תיפסל.

הערבות תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ולפחות עד ליום 24/05/2019.

■ נוסח ערבות לקיום ההצעה מצ"ב **כנספת ז'** לחוברת המכרז.

7.1.2. בהגשת הצעה למספר מתחמים, יש להגיש ערבות נפרדת לכל מתחם ומתחם.

לדוגמא, בהגשת הצעה לשלושה מתחמים, כאשר סך הערבות הנדרשת בכל מתחם ומתחם הוא 100,000 ₪, יש להגיש 3 ערבויות נפרדות בסך 100,000 ₪ כל אחת.

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

7.1.4. על אף האמור, מציע שהגיש הצעה לשני מתחמים או יותר, ובחר להגביל את זכייתו במספר מסוים של מתחמים (להלן: "**מספר המתחמים שהוגבלו**"), יצרף להצעתו מספר ערבויות כמספר המתחמים שהוגבלו. הערבויות יינתנו עבור המתחמים שגובה הערבות בהם הינו הגבוה ביותר מבין אלו לגביהן הוגשה הצעה. במקרה זה, אין לציין על גבי הערבויות את מספר המתחם.

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

מציע שלא עשה כן, תיפסלה ההצעות עבור המתחמים שגובה הערבות בהם לא עומד בתנאי שלעיל, והכל על פי שיקול דעתה של הרשות.

7.1.5. שם החייב בערבות/ערבויות יהיה זהה לשם המציע. בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות בה מופיע שמו של אחד או יותר מיחיד המציע. למען הסר ספק, יובהר כי לא ניתן להשתמש במונח "אחרים" תחת שם המציע. במידה ושם החייב בערבות לא יהיה זהה לשם המציע או לפחות לאחד מיחיד המציע, תפסל ההצעה על הסף.

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

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

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

## 7.2. ערבות ביצוע, וערבות להבטחת נזקים:

7.2.1. בתוך 90 יום מיום החלטת ועדת המכרזים על זוכה במכרז, יהא על הזוכה לחתום עם המשרד על חוזה הבנייה ולהמציא למשרד ערבות אוטונומית להבטחת קיום התחייבויותיו לפי המכרז וחוזה הבניה, (להלן: "**ערבות ביצוע**") וערבות אוטונומית להבטחת נזקים (להלן: "**ערבות נזקים**") בנוסחים המופיעים בנספח ג' לחוזה הבנייה, והכול כמפורט בטבלה להלן:

מספר מתחם	ערבות ביצוע בש"ח	ערבות נזקים בש"ח
41976	1,202,400	246,000
41978	982,400	240,000
41979	2,076,800	450,000

189,000	946,000	41980
144,000	451,200	41981
150,000	548,400	41983
471,000	2,233,200	41985
<b>מספר מתחם</b>	<b>ערבות ביצוע בש"ח</b>	<b>ערבות נזקים בש"ח</b>
41987	1,454,000	300,000
41988	436,200	120,000
41989	832,800	168,000
46105	1,170,400	240,000
51471	312,300	84,000
51472	832,800	168,000

■ נוסחי הערבויות מצ"ב **כנספח ג' לחוזה הבנייה**.

- 7.2.2.** הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף 2.4.4 להוראת תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת. יש לצרף ערבות מקורית ובנוסח המצ"ב כנספח ג' בלבד.
- 7.2.3.** ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה. במידה וערבות לא תהיה חתומה על ידי חברת הביטוח תפסל ההצעה על הסף.
- 7.2.4.** ערבות הביצוע תהיה צמודה למדד תשומות הבנייה של חודש 06/2018, ערבות הנזקים תהיה צמודה למדד מחירים לצרכן של חודש 06/2018.
- 7.2.5.** שם החייב בערבויות הנ"ל, יהיה זהה לשם המציע. בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות ביצוע בה מופיע שמו של אחד או יותר מיחיד המציע.
- 7.2.6.** החזרת ערבות לזוכה, או לחילופין מימוש ערבות, כולה או חלקה, יעשו בהתאם להוראות הקבועות לעניין זה במכרז ובחוזה הבנייה.

## **8. בחירת זוכה במכרז**

- 8.1.** ההצעות אשר יוגשו למכרז בהתאם לכללי המכרז ותנאיו (להלן: "**ההצעות הכשרות**"), יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של הרשות אשר תקבע את ההצעה הזוכה.
- 8.2.** ההצעות אשר יוגשו למכרז בהתאם לכללי המכרז ותנאיו, יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של הרשות אשר לפי שיקול דעתה (ובהתחשב במקסום יח"ד שישווקו ומחיר למ"ר בנוי נמוך ביחס לכלל המתחמים), תכריז על הזוכים במכרז, וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה ו/או סמכות המוקנית לרשות בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין.
- 8.3.** במידה ונמצא כי ישנן שתי הצעות כשרות או יותר, שהינן זהות (אותו מחיר עבור מ"ר), ייערך תיחור בין מציעים אלה לקביעת הזוכה. התיחור ייערך בהתייחס למ"ר דירתי לגבי דירות מחיר למשתכן במתחם. והכול בכפוף לכללים הקבועים במכרז.



## מכרז מספר ים/2018/277

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

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

8.5. על אף האמור בסעיף זה, הרשות והמשרד יהיו רשאים לבטל את המכרז ו/או לשנות את תנאי המכרז בכל עת, כמפורט בסעיף 11 להלן, ואין באמור לעיל בסעיף זה משום התחייבות של הרשות והמשרד לקבל הצעה כלשהי לרבות את ההצעה בה המחיר למ"ר דירתי לגבי כל דירות מחיר למשתכן, הוא הנמוך ביותר.

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

## 9. תנאים להתקשרות עם הזוכה

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

9.1.1. הזוכה שילם לרשות במועד את מלוא התמורה המופחתת בגין הקרקע.

9.1.2. הזוכה שילם למשרד במועד את מלוא התשלום עבור סה"כ תשלום למשרד.

9.1.3. הזוכה חתם על חוזה לביצוע תשתית (על נספחיו) והמציא (מסר) אותו לחברה המנהלת, בצרף ערבות אוטונומית להבטחת תיקון הנזקים, תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים.

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

9.1.5. הזוכה חתם על חוזה הבנייה (על נספחיו) והמציא (מסר) אותו למשרד תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים, ובנוסף המציא למשרד בתוך 90 יום האמורים, ערבויות וכתב התחייבות החתום על ידי חברת הביטוח לפיו הזוכה מתחייב להמציא למשרד נספח ביטוח בשלב הבנייה 05 (כתב התחייבות מצורף כנספח ג'10 לחוזה הבנייה).

9.2. התנאים להתקשרות שלעיל הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, לרבות בנוסח החוזים שבמסמכי המכרז. במקרה של איחור כלשהו במועדים האמורים בתנאים אלו, תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת. במידה ולא ימולאו תנאים אלו - תפקע זכותו של הזוכה לקבל את המתחם.

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

על אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה עמד בכל התחייבויותיו על פי תנאי המכרז, למעט המצאת חוזה תשתיות ו/או חוזה חכירה ו/או חוזה בנייה חתום במועד, תאפשר הרשות לזוכה לרפא את הפגם.

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

9.5. חוברת המכרז על כל מסמכיה ונספחיה, לרבות הודעות השינוי שפורסמו במהלך המכרז, המהווים חלק בלתי נפרד מתנאי החוזים כאמור.

9.6. הזוכה מתחייב לסיים את הבנייה בהתאם ללוח הזמנים בחוזה החכירה ובחוזה הבנייה.

9.7. בנוסף לאמור לעיל וכחלק מהליך ההתקשרות עם המשרד, יידרש הזוכה להמציא למשרד מסמכים נוספים, לרבות אישור ניכוי מס במקור בתוקף, מאגף מס הכנסה, ואישור ניהול ספרים בתוקף מאגף מס הכנסה, או אישור רו"ח על ניהול ספרים בתוקף.

9.8. יובהר כי הרשות ו/או המשרד יחתמו על חוזה אחד (חוזה חכירה ו/או חוזה בנייה) משותף עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם. (לדוגמא: אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על חוזה עם הרשות והמשרד, עליהם לכלול את פרטי שניהם וחתימותיהם בטופס זה).

על אף האמור, ככל שיוקם ע"י המציע (לרבות יחיד המציע / מציעים) תאגיד חדש לאחר המועד בו החליטה ועדת המכרזים על זוכה במכרז, יחתמו הרשות והמשרד עם התאגיד החדש שהוקם (במקום המציע שזכה), ככל והתקיימו התנאים (המצטברים) הבאים:

9.8.1. המציע (לרבות יחיד המציע / מציעים) ציינו במפורש בטופס ההצעה למכרז (נספח א'), כי בכוונת המציע להקים תאגיד בעקבות הזכייה.

9.8.2. המציע המציא לרשות "אישור לרישום בפני המקרקעין" לפני המועד האחרון בו עליו להמציא לרשות חוזה חכירה החתום על ידו (סעיף 9.1.4 לעיל).

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

## 10. הפרות וסעדים

10.1. במקרה של הפרה של הוראה מהוראות המכרז, המנויה בטבלה שלהלן, יחויב הזוכה לשלם למשרד (בכפוף לזכות הטיעון) סכום כמפורט בטבלה בצד ההפרה, בצירוף הפרשי הצמדה בין מדד המחירים לצרכן הידוע במועד אישור ועדת מכרזים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום התשלום, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד לזכות המשרד ו/או רמ"י על-פי דין:

סוג ההפרה	גובה הפיצוי המוסכם לדירה
מכירת דירת מחיר למשתכן, למי שאינו חסר דירה או משפר דיור (בהתאם לתנאי המכרז).	₪ 450,000
מכירת דירת מחיר למשתכן במחיר העולה על המחיר המירבי לדירה	פער המחירים בין מחיר מכירת הדירה בפועל (בהתאם לדיווח המכירה לממונה על חוק המכר), לבין המחיר המירבי לדירה, בתוספת 15% ממחיר הדירה בפועל
בניית דירת מחיר למשתכן במפרט נחות מהמפרט המחייב.	₪ 450,000
אי רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין או בספרי הזוכה בתוך 30 יום מיום חתימת החוזה	₪ 20,000
אפליה במכירת דירת מחיר למשתכן, או התניה של מכירת דירה כאמור בתשלום, או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לרכוש את הדירה, או התניה כאמור ברכישת הצמדות לדירה, רכישת ציוד או שדרוג מפרט הדירה, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.	₪ 450,000
מכירה לרוכש, קודם חתימת חוזה מכר דירת מחיר למשתכן או לאחריה, של חלק במקרקעין,	₪ 450,000

מכרז מספר ים/2018/277

	בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.
₪ 450,000	גבייה מרוכש, תשלום בגין שינויים במפרט דירת מחיר למשתכן, או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד אכלוס הדירה.

סוג ההפרה	גובה הפיצוי המוסכם לדירה
מכירת דירת מחיר למשתכן לרוכש, או לקרובו, שבינו לבין המוכר, או קרובו, מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.	₪ 450,000
כל הפרה אחרת של כללי מכרז זה.	₪ 450,000

יובהר כי הסכומים הנקובים בטבלה לעיל, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור, הינם מרביים ונתונים להפחתה על-פי שיקול דעתו של המשרד ובהתאם לנסיבות ההפרה הספציפית.

10.2. ידוע למציע/זוכה כי אם תתקיים אחת מהעילות הקבועות בתקנה 16 ב(ב) לתקנות חובת המכרזים כאמור להלן, ועדת המכרזים רשאית להורות על חילוט ערבות לקיום הצעה (עד לסכום גובה הערבות לקיום ההצעה המופיע בטבלה שבסעיף 1) והמציע/זוכה רשאי יהיה להגיש בכתב את טענותיו כנגד חילוט הערבות כולה או חלקה, לא יאוחר מ-30 יום מיום אישור ביטול העסקה/זכייה.

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

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

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

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

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

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

10.4. בכל מקרה של הפרת התחייבויות הזוכה כמפורט לעיל, יהיו הרשות והמשרד רשאים לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה, ולבטל את החוזים אשר נחתמו עם המציע. הרשות והמשרד יהיו חופשיים ורשאים לעשות במתחם או לגביו כל פעולה ו/או ולהתקשר עם כל אדם כפי שימצאו לנכון.

## 11. שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז

### 11.1. שינוי תנאי המכרז

11.1.1. הרשות והמשרד יהיו רשאים בכל עת, ועל פי שיקול דעתם הבלעדי לשנות כל תנאי מתנאי המכרז (להלן: "שינוי תנאי המכרז"). החלטת הרשות והמשרד על שינוי תנאי המכרז יכול שתיעשה עד למועד האחרון להגשת הצעות. הודעת השינוי אשר פורסמה באתר האינטרנט של הרשות, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציע.

11.1.2. הרשות והמשרד יודיעו על השינוי בתנאי המכרז באמצעות אתר האינטרנט.

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

**11.2. הארכת מועדים**

**11.2.1.** מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 11 לעיל ובכפוף לאמור בו, רשאים הרשות והמשרד לדחות כל אחד מהמועדים הקבועים בתנאי המכרז, לרבות המועד האחרון להגשת הצעות, ככל שתימצא לנכון, ואף מספר פעמים, על פי שיקול דעתם הבלעדית. אין באמור לעיל משום חובה כלשהי על הרשות והמשרד לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות על פי בקשת מציע זה או אחר, מכל סיבה שהיא.

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

**11.3. ביטול/הקפאת המכרז**

מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 11 לעיל ובכפוף לאמור בו, הרשות והמשרד יהיו רשאים, על פי שיקול דעתם הבלעדית, לבטל/להקפיא את המכרז בכל עת, ולמציע או לזוה לא תהייה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות, כספיות או אחרות בגין כך.

**12. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז**

**12.1.** במידה והזוכה המקורי במכרז לא יעמוד בתנאי זכיותו והעסקה עימו תבוטל, תדון הרשות בבקשה להכריז על המציע בעל ההצעה השניה בגובהה - היינו מחיר נמוך למי"ר עבור דירות מחיר למשתכן (להלן: "מציע מס' 2") כזוכה במכרז, זאת בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:

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

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

**12.1.2.** מציע מס' 2 יידרש להשוות הצעתו להצעת הזוכה לעניין מחיר מ"ר דירתי בגין יח"ד מחיר למשתכן.

**12.2.** החליטה ועדת מכרזים להכריז על מס' 2 כזוכה במכרז, יהיה עליו להשלים יתר הפעולות והתשלומים הנדרשים בהתאם להוראות חוברת המכרז ובכפוף למכתב ההכרזה של הוועדה על מציע מס' 2 כזוכה במכרז. יודגש כי כל תנאי חוברת המכרז יחולו במלואם על מציע מס' 2, מלבד השינויים המחויבים כאמור להלן.

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

**12.4.** לתשלום המופחת עבור הקרקע יתווספו תוספות כלהלן: תוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן ממדד הבסיס (המדד הידוע במועד ההכרזה על הזוכה המקורי), ועד למדד הידוע במועד ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה. מובהר כי אם המדד הידוע בעת ההכרזה על מציע מס' 2 כזוכה יהיה נמוך ממדד הבסיס, יישאר הסכום ללא שינוי.

**12.5.** על הסכום שיתקבל מהאמור לעיל, תחושב תוספת ריבית צמודה, על מספר הימים מתאריך החלטת ועדת המכרזים על הזוכה במכרז, ועד לתאריך החלטת ועדת המכרזים המכריזה על מציע מס' 2 כזוכה במכרז. שיעור הריבית יהיה זה הנקוב בחוק פסיקת ריבית והצמדה, הידוע במועד עריכת חישוב.

**נספח א'**

**טופס ההצעה**

**משרד הבינוי והשיכון  
אגף בכיר שיווק  
מחוז ירושלים**

**רשות מקרקעי ישראל  
מרחב עסקי ירושלים**

**טופס הצעה למכרז מס' ים/2018/277**

בהמשך להודעה שפורסמה על ידכם בעיתונות, ולאחר שעיינתי בחוברת המכרז שבכותרת (להלן: "חוברת המכרז") והבנתי את תוכנה, הנני מגיש הצעתי למכרז כמפורט להלן:

1. חתימתי על נספח זה מהווה ראיה להתחייבות מצידי לקבל עלי את כל תנאיה של חוברת המכרז על נספחיה ומסמכיה בשלמותה לרבות נוסחי החוזים המצורפים לחוברת המכרז ולרבות מודעות אשר פורסמו/פורסמו באתר רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רשות" או "רמ"י").

2. הצעתי זו מוגשת לאחר שביקרתי במתחם/ים, ראיתי ובדקתי אותו/ם, אני מעוניין להשתתף במכרז על-פי תנאיו ואני מציע לחכור את המתחם/ים בהתאם להצעתי כמפורט להלן, במטרה לבנות ולמכור דירות מחיר למשתכן במתחם/ים במתכונת מחיר למשתכן בהתאם לתנאי המכרז.

3. ידוע לי כי, התחרות במכרז היא על מחיר למ"ר דירתי (מחיר סופי למ"ר בנוי, (לא כולל מע"מ), בעבור דירות מחיר למשתכן במתחם/ים נשוא המכרז, והכול בהתאם לתנאי המכרז על נספחיו.

4. הצעתי עבור מחיר למ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם 41976 (מגרשים 326-327).

בספרות \_\_\_\_\_ ש"ח ובמילים: \_\_\_\_\_ ש"ח

הצעתי עבור מחיר למ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם 41978 (מגרשים 343-346).

בספרות \_\_\_\_\_ ש"ח ובמילים: \_\_\_\_\_ ש"ח

הצעתי עבור מחיר למ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר 41979 (מגרשים 380-382).

בספרות \_\_\_\_\_ ש"ח ובמילים: \_\_\_\_\_ ש"ח

הצעתי עבור מחיר למ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר 41980 (מגרשים 322-323).

בספרות \_\_\_\_\_ ש"ח ובמילים: \_\_\_\_\_ ש"ח

הצעתי עבור מחיר למ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר 41981 (מגרש 347).

בספרות \_\_\_\_\_ ש"ח ובמילים: \_\_\_\_\_ ש"ח

הצעתי עבור מחיר למ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר 41983 (מגרשים 365-366).

בספרות \_\_\_\_\_ ש"ח ובמילים: \_\_\_\_\_ ש"ח

הצעתי עבור מחיר מ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר 41985 (מגרשים 383-385).

בספרות \_\_\_\_\_ ש"ח ובמילים: \_\_\_\_\_ ש"ח

הצעתי עבור מחיר מ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר 41987 (מגרשים 397-398).

בספרות \_\_\_\_\_ ש"ח ובמילים: \_\_\_\_\_ ש"ח

הצעתי עבור מחיר מ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר 41988 (מגרש 399).

בספרות \_\_\_\_\_ ש"ח ובמילים: \_\_\_\_\_ ש"ח

הצעתי עבור מחיר מ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר 41989 (מגרשים 341-342).

בספרות \_\_\_\_\_ ש"ח ובמילים: \_\_\_\_\_ ש"ח

הצעתי עבור מחיר מ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר 46105 (מגרשים 305-306).

בספרות \_\_\_\_\_ ש"ח ובמילים: \_\_\_\_\_ ש"ח

הצעתי עבור מחיר מ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר 51471 (מגרש 338).

בספרות \_\_\_\_\_ ש"ח ובמילים: \_\_\_\_\_ ש"ח

הצעתי עבור מחיר מ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר 51472 (מגרשים 339-340).

בספרות \_\_\_\_\_ ש"ח ובמילים: \_\_\_\_\_ ש"ח

ככל שתהיה אי התאמה בין הסכום הנקוב בספרות לבין הסכום הנקוב במילים, תבחר הרשות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי באחד מבין הסכומים הנזכרים, כאשר תינתן עדיפות לסכום הנקוב בספרות.

ידוע לי כי במידה שהסכום שיוצג יכלול אגורות, ילקח בחשבון הסכום ללא אגורות.

מציע שהגיש הצעה לשני מתחמים או יותר, ובוחר להגביל את זכייתו במספר מסוים של מתחמים (ראו סעיף 3.1 לחוברת המכרז), יציין את מספר המתחמים שהוגבלו.

**מספר המתחמים שהוגבלו** \_\_\_\_\_.

## 5. הערות:

5.1. במידה וההצעה מוגשת על ידי יותר מארבעה מציעים יש לצלם את הטבלה ולמלא את פרטי המציעים הנוספים (או לחילופין לצרף טבלה המכילה את הפרטים הנדרשים).



5.2. במידה ובכוונת המציע/ים להקים תאגיד בעקבות הזכייה, עליו/הם לפעול בהתאם להוראות סעיף 9.8 לחוברת המכרז.

5.3. במידה ומוגשת הצעה על ידי מספר מציעים, יש לציין בהצעה המשותפת את חלקו היחסי (רישום החלק היחסי יהיה **בשבר פשוט בלבד**) של כל מציע במתחם. במידה וההצעה המשותפת לא תכלול את אופן חלוקת הזכויות בין המציעים – יראו את הזכויות במתחם כמתחלקות באופן שווה בין המציעים. יובהר, כי לא ניתן יהיה לשנות את חלוקת הזכויות לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות.

5.4. הרשות ו/או משרד הבינוי והשיכון יחתמו על חוזים משותפים עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם. לדוגמא: אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על חוזים עם הרשות ו/או משרד הבינוי והשיכון, עליהם לכלול את פרטי שניהם וחתימותיהם בטופס זה.

#### 6. מסמכים שיש לצרף לטופס ההצעה:

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

6.2. ערבות לקיום ההצעה בהתאם להוראות סעיף 7 לחוברת המכרז.

6.3. תאגיד – אישור מורשי חתימה בהתאם להוראות סעיף 6.9 לחוברת המכרז.

6.4. חברה קבלנית סרבנית רישום – ערבות להבטחת רישום בהתאם להוראות 4.4 לחוברת המכרז.

6.5. מיופה כח – יפוי כוח בהתאם להוראות סעיף 6.11 לחוברת המכרז.

6.6. פרוטוקול סיור מציעים, חתום ע"י המציע. למען הסר ספק יובהר כי פרוטוקול סיור המציעים ייחשב כמצורף למסמכי המכרז והמציע ייראה כמסכים לכל האמור בו בעצם הגשת הצעתו וזאת אף אם הפרוטוקול לא צורף להצעה.

## 7. פרטי וחתימת המציע/ים:

טופס זה הינו חלק מנספח א' ומהווה את הסכמת המציע לכל תנאי המכרז. יש להגיש טופס זה מלא וחתום ע"י כלל המציעים (מקור בלבד).

מציע 4	מציע 3	מציע 2	מציע 1	תאור
<b>הצעה המוגשת על ידי פרטיים</b>				
				שם משפחה:
				שם פרטי:
				מס' ת.ז. מלא: כולל ספרת ביקורת
				רחוב ומספר:
				ישוב:
				מיקוד:
				טלפון:
				נייד:
				פקס:
				דואר אלקטרוני:
				תאריך:
				חתימה:
				חלקו היחסי של המציע במתחם
<b>הצעה המוגשת על ידי תאגיד</b>				
				שם תאגיד:
				מס' רישום תאגיד:
				רחוב ומספר:
				ישוב:
				מיקוד:
				טלפון:
				נייד:
				פקס:
				דואר אלקטרוני:
				תאריך:
				חתימה וחתימת:
				חלקו היחסי של המציע במתחם

מובהר, כי כתובת המען למכתבים תהא כמצוין בטבלה לעיל, אלא אם צוין מען למכתבים אחר. ככל שההצעה תכלול יותר ממציע אחד, על המציעים לציין את פרטיו וכתובתו של אחד המציעים שאליו ישלחו המכתבים.

**8. אישור עורך דין / רואה חשבון**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד / רו"ח מאשר בזה כדלקמן :  
כי ה"ה המופרטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב בשם המציע \_\_\_\_\_ וכי חתמו בפני על  
טופס ההצעה למכרז.

מר \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מר \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך חתימה על טופס זה התקבלו כדין.

תאריך \_\_\_\_\_ שם ות.ז (עו"ד \ רו"ח) \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

**אישור עורך דין / רואה חשבון**

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד / רו"ח מאשר בזה כדלקמן :  
כי ה"ה המופרטים להלן, מוסמכים לחתום ולהתחייב בשם המציע \_\_\_\_\_ וכי חתמו בפני על  
טופס ההצעה למכרז.

מר \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מר \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

כל ההחלטות הדרושות על פי הוראות הדין לצורך חתימה על טופס זה התקבלו כדין.

תאריך \_\_\_\_\_ שם ות.ז (עו"ד \ רו"ח) \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת \_\_\_\_\_

# **נספח ב'**

## **נוסח חוזה החכירה ותנאים מיוחדים לחוזה החכירה**

מס' תיק : \_\_\_\_\_

מס' חשבון : \_\_\_\_\_

## חוזה חכירה

מ ה ו ו ן

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

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

### ב י ן

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

מצד אחד ;

### ל ב י ן

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

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

מצד שני ;

### מ ב ו א

המבוא לחוזה החכירה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה המצורפים לו וביחד הינם מהווים את חוזה החכירה. תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4.11.99 (להלן - "תנאי החכירה").

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

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

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

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

המקום : \_\_\_\_\_ השטח : \_\_\_\_\_ ממ"ר בערך

גוש : \_\_\_\_\_ חלקות : \_\_\_\_\_  
'מגרש(ים) מס' \_\_\_\_\_ לפי תכנית מפורטת מס

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

"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 אשור העסקה האמור לעיל.

"היעוד" : \_\_\_\_\_.

"המועד להשלמת הבניה" : לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום אשור העסקה.

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

חוזה 251/8:	תנאים 206/11:	ת.הפקה : 9: 42: 12	18/11/2014	בתוקף
-------------	---------------	--------------------	------------	-------

- (ג) החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם לזכות המחכירה של הסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל.
2. החוכר מתחייב כי עד לרישום זכויות ע"ש צדדים שלישיים שיבנה עבורם, במידה ויבנה, מבנים או דירות על המוכר (להלן: "רוכשי היחידות") בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הוא האחראי הבלעדי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.
- במוכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממועד חתימת המינהל על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה על שמו, בלשכת רישום המקרקעין, יהא המנהל פטור מלתת לחוכר ו/או לרוכשי היחידות ממנו כל שרות בגין המוכר ו/או הזכויות בו, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.
3. החוכר מתחייב להכין ולהגיש למחכירה לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המוכר, מפת מדידה של המוכר ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבנייה האמורה (להלן: "התכניות" או "תכניות הבנייה").
4. החוכר מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי המחכירה ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המחכירה לתכניות הבניה.
5. החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד המועד להשלמת הבניה (36 חודשים מיום אישור העסקה).
6. במידה והמוכר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (36 חודשים מיום אישור העסקה) את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, וכן לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד זה.
- המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- החוכר מתחייב כי לאחר רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, החוכר ירשום את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה.
- במידה והמוכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, ירשום החוכר את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה מיד ולא יאוחר מ- 06 יום לאחר חתימת החוזה על ידי המינהל.
7. החוכר מתחייב להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף או בתים משותפים לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 עד המועד להשלמת הבניה או עד 9 חודשים ממועד רישום הפרצלציה, מקום שנעשתה ע"י הרשות, ולבצע לשם כך, על חשבונו, כל פעולה שתדרש, לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וכן לרשום את המבנים כבית משותף או כבתים משותפים עד למועד האמור.
- המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- במקרה זה מתחייב החוכר למסור למחכירה כל מסמך שידרש לצורך ביצוע הפעולות האמורות ע"י המחכירה.
- עד מועד רישום הבית כבית משותף, לא תאפשר המחכירה העברת זכויות בדרך של חכירה משותפת (מושע) לפיה יהיו החוכר ורוכשי היחידות חוכרים במשותף מאת המחכירה.

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

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

נפרדת, יחתום החוכר במעמד חתימת חוזה זה גם על שטר חכירה, וכן על כל מסמך, שטר, תעודה וכד' אחרים, כפי שיידרש, לשם ביצוע רישום זכויותיו בגין המקרקעין. החוכר מתחייב לרשום את זכויותיו עפ"י שטר החכירה בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מ- 06 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

חוזה: 251/8:	תנאים: 206/11:	ת.הפקה: 9: 42: 12	18/11/2014	בתוקף
--------------	----------------	-------------------	------------	-------



- 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 המוכר או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למוכר, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.
14. על אף האמור בסעיפים 9(ג) ו-14(ד) לתנאי החכירה לא תתנה המחכירה את הסכמתה לשינוי יעוד, שינוי בקיבולת הבניה, בנייה נוספת, פיצול והעברת זכויות בתשלום כספי.
15. ידוע לחוכר כי כל ההוצאות ו/או התשלומים הכרוכים בביצוע הפעולות ו/או הרישום עפ"י חוזה זה יחולו עליו בלבד.
16. תנאים מיוחדים :

---

החוכר מתחייב להמנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, המחכיר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו על פי דין, לבטל חוזה זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהערך היסודי של המגרש בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המחכיר במקרה כזה.

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

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

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

**המאשר :**

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

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

חוזה: 251/8 תנאים: 206/11 ת.הפקה: 9:42:12 18/11/2014 בתוקף



**נספח לחוזה חכירה: תנאים מיוחדים (מסלול מחיר למשתכן)**

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

1. לוח הזמנים לביצוע חוזה הבנייה שנחתם עם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "חוזה הבנייה") וחוזה החכירה הינו כדלהלן, והוא יגבר על המועדים הנקובים בחוזה החכירה.

מועד	תיאור השלב
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	לחתום על חוזה הבנייה ולהמציא אותו למשרד הבינוי והשיכון, להמציא הערבויות האוטונומיות, להמציא כתב התחייבות החתום על ידי חברת הביטוח ולשלם את התשלום בגין הוצאות הפיתוח הכללי ובגין הוצאות פיתוח נוספות למשרד הבינוי והשיכון. לחתום על חוזה לביצוע תשתיות ולהמציאו לחברה המנהלת, בצרוף ערבות אוטונומית להבטחת תיקון הנזקים.
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להשלים את מלוא התמורה המופחתת בגין הקרקע, לחתום על חוזה החכירה ולהמציא אותו לרמ"י.
תוך 12 חודשים מ"המועד הקובע"	שלב הבנייה 05
תוך 15 חודשים מ"המועד הקובע"	לסיים ביצוע שלב הבנייה 06
תוך 36 חודשים מ"המועד הקובע"	לסיים ביצוע שלב הבנייה 39
תוך 38 חודשים מ"המועד הקובע"	לסיים ביצוע שלב הבנייה 42

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

2. מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בחוברת המכרז ובחוזה החכירה, הפרת תנאי מתנאי חוזה הבנייה (המצורף כנספח ג' לחוברת המכרז) המפורטים להלן, תחשב כהפרה יסודית של חוזה החכירה, ורמ"י תהיה רשאית לבטלו:

- אי עמידה ב"לוח זמנים" לביצוע הפעולות והעבודות, כמפורט בחוזה הבנייה.
- התנאי בדבר מכירת/השכרת דירות כמפורט בחוזה הבנייה.
- "טיב ואיכות הבנייה והפיתוח", כמפורט בחוזה הבנייה.
- התנאים בדבר שינוי תכנית מפורטת (שינוי תב"ע) ותכנון מבני מגורים ופיתוח חצר, כמפורט בחוזה הבנייה.
- התנאים בדבר "המחאת זכויות לפי החוזה", כמפורט בחוזה הבנייה.
- התנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה המהווים נספח לחוזה הבנייה.
- התנאים בדבר הקטנה ו/או שחרור ערבות הביצוע לקיום חוזה הבנייה והערבות לתיקון הנזקים.

3. ידוע לחוכר כי חוברת המכרז לחכירת מתחם/ים במתכונת "מחיר למשתכן" מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.

4. החוכר מצהיר כי ידוע לו שהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1572 (להלן: "ההחלטה") והוראות המכרז חלים על המקרקעין נשוא חוזה זה והוא מתחייב לפעול על פיהם.

5. החוכר מחוייב לבנות את מספר יח"ד במתחם בהתאם למספר יח"ד הנזכרות בתכנית. ככל שתאושר תוספת יח"ד עקב הקלה, הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד שיתקבלו עקב ההקלה.
6. החוכר מחויב לבנות ולמכור את דירות מחיר למשתכן במתחם כדירות מחיר למשתכן, לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן, וזאת בהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחוזה הבנייה.  
על אף האמור, במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד בכל מתחם ומתחם אותו החוכר רשאי למכור שלא במחיר למשתכן, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לחוברת המכרז, תחת העמודה "מספר יח"ד שלא במחיר למשתכן עפ"י התכנית הקיימת).  
כמו כן, על אף האמור, ובהתאם לסעיף 2.1.6 לחוברת המכרז, ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1956 והתקנות שהותקנו מכוחו, החוכר רשאי למכור מספר יחידות דיור במתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן. במקרה זה החוכר מתחייב לשפות את הרשות ומשרד הבינוי והשיכון בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה. כאמור לעיל, הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור.  
במתחמים בהם תנאי המכרז תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד מחיר למשתכן לצד יח"ד בשוק חופשי, הן מכוח התכנית והן מכוח הקלה, על החוכר לבנות (למכור) בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד מחיר למשתכן ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד מחיר למשתכן אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. שיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים לא יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם.  
במקרים בהם היחס בבניין מסוים יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם, יידרש אישור של משרד הבינוי והשיכון לשינוי המבוקש במקרים בהם ישנה הצדקה לסטייה. יצוין כי בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז.  
בנוסף, במתחמים בהם מתאפשרת מכירת יח"ד בשוק החופשי, הן מכוח התכנית והן מכוח הקלה, תידרש קבלת אישור מראש של משרד הבינוי והשיכון, הן ליחידות הדיור אותן מבקש הזוכה לשווק כיחידות דיור במחיר למשתכן והן ליחידות הדיור הנמכרות בשוק החופשי.  
יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור מחיר למשתכן ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור משרד הבינוי והשיכון, כמפורט לעיל.
7. החוכר מתחייב למכור את דירות מחיר למשתכן לזכאים שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שתקבע הועדה לתכנון ופיתוח, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחוזה הבנייה.  
לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לחסרי דירה או למשפרי דיור, בתנאים ובמחיר שנקבעו במכרז.  
בתום שנה מיום קיום ההגרלה, ולאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה הזוכה במכרז רשאי למכור את יתרת הדירות לחסרי דירה ולמשפרי דיור שלא במסגרת התנאים והמחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שקיבל את אישור משרד הבינוי והשיכון.
8. הועדה לתכנון ופיתוח ו/או מועצת מקרקעי ישראל רשאים לקבוע כללים שיאפשרו לשווק דירות מחיר למשתכן שלא במתכונת האמורה בפרק 3.3 לחוברת המכרז, ובלבד שאלו לא ירעו את מצבו של הזוכה.
9. דירת מחיר למשתכן לא תימכר קודם למתן היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או להחלטת הועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

10. החוכר יורשה להתחיל במכירת דירות מחיר למשתכן, רק לאחר שידווח למשרד הבינוי והשיכון או לרמ"י או למי מטעמם פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות מחיר למשתכן" (נספח ג' לחוזה הבנייה).

11. החוכר לא ימכור לרוכש, קודם חתימת חוזה המכר של דירת מחיר למשתכן או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.

12. החוכר לא ימכור דירת מחיר למשתכן לרוכש שבינו או בין קרובו, לבין הזוכה או קרובו, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.

13. החוכר מחויב לפרסם את הפרויקט בהיקף ובתנאים כמפורט בחוזה הבנייה.

14. מחיר דירת מחיר למשתכן, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: "מחיר דירת מחיר למשתכן" או "המחיר המירבי לדירת מחיר למשתכן"), בתוספת מע"מ, כשיעורו במועד התשלום:

א. שטח הדירה, במטרים רבועים;

ב. שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחים, במטרים מרובעים, יחושב באופן הבא:

עד לשטח של 30 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 30%

בגין השטח שבין 31 מ"ר ועד ל- 60 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 20%

בגין השטח שבין 61 מ"ר ועד ל- 120 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 10%

בגין השטח שמעל ל- 121 מ"ר לא תחול גבייה כלל

ג. שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 40%.

ד. מספר חניות המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר כי, לכל דירה תוצמד לפחות חנייה אחת.

ה. המקדמים יחולו על "בניין רב קומות" (לפי הגדרתו בתקנות התכנון והבנייה) מהקומה השביעית מעל מפלס הקרקע (כלומר, אם יש דירות גן במפלס הקרקע, המקדמים הגבוהים יותר על מחיר הבסיס, יחולו החל מקומת המגורים השמינית – השביעית מעל מפלס הקרקע).

מקומה שביעית והלאה תהיה תוספת למחיר כדלקמן, לעניין זה "מחיר הבסיס" – מחיר הזכייה במכרז:

- 3 קומות תחתונות בבניין – מפלס הקרקע ושתי קומות נוספות (במקרה בו אין דירת גן במפלס הקרקע) או 3 קומות מעל מפלס הקרקע (ובמקרה בו קיימת דירת גן בקומה ראשונה מעל מפלס הקרקע, קומות שנייה עד רביעית מעל מפלס הקרקע) – הפחתה של 1% לכל קומה – קומה ראשונה מעל מפלס הקרקע 3%-, קומה שנייה מעל מפלס הקרקע 2%-, קומה שלישית מעל מפלס הקרקע (או מעל דירת הגן) 1%-.

- קומות 4 עד 6 מעל מפלס הקרקע או מעל דירת גן – ללא שינוי – מחיר הבסיס.

- קומות 7 ומעלה (קומה שביעית מעל מפלס הקרקע או מעל דירת גן) – אחוז נוסף על מחיר הבסיס בכל קומה מעל קומה 7 (לדוגמא קומה שביעית – 1%+, קומה שמינית – 2%+, קומה תשיעית – 3%+).

"דירת גן" – דירה צמודת קרקע שצמודה לה גינה המשוייכת אליה בבעלות לשימושה הפרטי הבלעדי.

15. מחיר מטר מרובע דירתי של ההצעה הזוכה, יוצמד למדד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהא ידוע במועד קבלת היתר בנייה מלא לבניין בו נמצאת הדירה ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר. במקרה בו נחתם הסכם מכר בין הזוכה/יזם לבין רוכש הדירה לפני שהתקבל היתר בנייה מלא, המחיר למטר מרובע דירתי של ההצעה הזוכה לא יוצמד למדד.

מחיר דירת מחיר למשתכן שיקבע בהסכם המכר בין הזוכה/היזם לבין רוכש הדירה, יהיה בהתאם לאמור. הזוכה/יזם רשאי להצמיד את התשלומים שנגזרים מהמחיר האמור בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 5 לנספח ג'6 לחוזה הבנייה ("הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה").

הזוכה/יזם או מי מטעמו לא רשאי לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה מעבר למחיר דירת מחיר למשתכן, למעט שכ"ט עורך דין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.

16. דירת מחיר למשתכן תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בנספח ג'1 לחוזה הבנייה (להלן: "מפרט מחייב"), והזוכה לא יגבה מרוכש תשלום בגין שינויים במפרט המחייב ו/או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה.

על אף האמור, משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר סטייה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים, כפי שנקבע בנספח ג'1 לחוזה הבנייה, תחת סעיף (1) לפרק א' שכותרתו "רכיבי דירת מגורים ושטח מירבי" (סעיפים א-ג). בגין סטייה כאמור, תחול הפחתה של 15% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה. כלומר, על כל מ"ר שולי הסוטה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים – יוכל החוכר לגבות רק 85% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה.

לדוגמא: במכרז בו מחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה, עמד על 10,000 ₪ למ"ר והחוכר מבקש לבנות (וקיבל על כך אישור מראש מאת המשרד), דירת 3 חדרים בשטח 105 מ"ר – המחיר למ"ר בגין 90 מ"ר (העומדים במגבלות שטח הדירה המרבית), יעמוד על 10,000 ₪ והמחיר למ"ר בגין 15 מ"ר (שבסטייה), יעמוד על 8,500 ₪ למ"ר.

17. על אף האמור לעיל, רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי-

- א. ארון מטבח;
- ב. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
- ג. בית תקע ונקודות טלפון;
- ד. דלת כניסה למרפסת שירות.

החוכר/היזם מתחייב לפרט בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף זה.

18. מחיר דירת מחיר למשתכן יהיה המחיר עליו הוסכם בהסכם למכירת הדירה (להלן: "חוזה המכר"), וכן כל תשלום שקיבל המוכר בקשר לדירה, מכל סוג שהוא, בין שניתן במועד המכירה ובין שניתן במועד מוקדם או מאוחר יותר.

19. החוכר מתחייב להגיש למשרד הבינוי והשיכון את פירוט מחירי דירות מחיר למשתכן (בהתאם למחיר למ"ר דירתי שהציע במסגרת המכרז), על תחשיביהן, ברמת פירוט של דירה, וזאת טרם פרסומן למכירה ולקבל את אישורה למחירי הדירות כאמור.

20. החוכר מתחייב להציג למשרד הבינוי והשיכון, ככל שיידרש, בכל עת, כל מידע הנוגע לדירת מחיר למשתכן שבנה לפי מכרז זה, לרבות מחירה, שטחה, מפרטה, חוזה המכר שנחתם לגביה וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.

21. הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1572 (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).

22. הוראות שייקבעו בחוזה המכר שבין הזוכה לרוכש דירת מחיר למשתכן:

- א. חוזה המכר יישא את הכותרת "חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן" בהדגשה.
- ב. החוכר מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 6 לחוזה הבנייה ("תנאים בחוזה אחיד בין היום לרוכש הדירה").
- ג. החוכר יקבע בחוזה המכר של דירת מחיר למשתכן, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדור), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר הדירה, למטרת מגורים בלבד.
- ד. להבטחת האמור לעיל, ידרוש החוכר מהרוכש לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת משרד הבינוי והשיכון או מי מטעמו, אשר יצורף לחוזה המכר, בנוסח המופיע בנספח ג' לחוזה הבנייה.
- ה. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.
- ו. להבטחת עמידת רוכש דירת מחיר למשתכן בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י הזוכה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי הזוכה, האחראי לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ימצא היזם עם חתימת חוזה הבנייה, יפוי כח נטריוני בלתי חוזר, לטובת משרד הבינוי והשיכון ו/או רמ"י, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.
- ז. גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף 3.3.13 לחוברת המכרז.
- ח. הקניית זכות בעלות על דירת מחיר למשתכן תהיה באישור רשות מקרקעי ישראל ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.

## 23. התחייבות החוכר לטיפול ברוכשי הדירות

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

למען הסר ספק, יובהר כי כל פעולה שתחול על החוכר עפ"י החוזה ו/או מכוח הדין, לעניין רישום הזכויות, תבוצע ותרשם על ידו בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרדי רמ"י וספריה, והחוכר לא יהיה רשאי להפנות אל רמ"י את רוכשי יחידות הדיור במתחם לצורך קבלת שירותים, לרבות: התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות, רישום הערות אזהרה.

**24. התחייבות החוכר לרישום זכויותיו בלשכת רישום מקרקעין לאחר חלוקה (פרצלציה)**

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

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

25. בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת טופס 4, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, יותנה רישום זכויות החוכר ו/או רוכשי יחידות מחיר למשתכן בלשכת רשם המקרקעין בהמצאת אישור משרד הבינוי והשיכון וכן ברישומה של הערת אזהרה והכל כמפורט בתנאי המכרז.

26. בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת טופס 4, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, וככל שלא נרשמה פרצלציה, תתנה רמ"י את חתימת הסכם החכירה עם רוכשי דירות מחיר למשתכן, בהמצאת אישור משרד הבינוי והשיכון בדבר עמידתם בתנאי המכרז.

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

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

29. ככל והתכנית הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית, החוכר לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון בכתב ועל פי שיקול דעתם בלבד.

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



## מכרז מספר ים/2018/277

31. ההצעה למ"ר דירת מחיר למשתכן כוללת את כל עודפי העפר במתחם, ככל שישנם, בין כאלה שיתכן ויוותרו בתחום המתחם לאחר פיתוח המגרש/ים, ובין כאלה שיתכן ויווצרו כתוצאה מחפירה אשר תבוצע על ידי הזוכה. הזוכה יהיה אחראי על עודפי העפר והטיפול בהם בהתאם להוראות כל דין.

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

33. הרשות לא תקנה לחוכר/יזם בעלות במקרקעין נשוא המכרז.

34. ידוע לחוכר כי עליו להשלים את הבנייה בתוך התקופה הנקובה לעיל.

35. חוברת המכרז על נספחיה, לרבות הודעות השינוי שפורסמו, המהווים חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.

# נספח ג'

## נוסח חוזה הבנייה

**חוזה בנייה והשלמת פיתוח  
בשכונת נוה שמיר (ה' 1' ה' 2') בבית שמש**

מס' חוזה: \_\_\_\_\_

אשר נערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ בירושלים.

**בין**

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

**מצד אחד**

**לבין**

\_\_\_\_\_ ת.ז. ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "היזם")

**מצד שני**

- הואיל: והיזם זכה במכרז מס' ים/277/2018 לבניית \_\_\_\_\_ יח"ד וכל הכרוך בכך במתחם מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "המתחם") בשכונת נוה שמיר (ה'1, ה'2) בבית שמש בכפוף לתנאים המפורטים בחוברת המכרז ובחוזה זה (להלן: "מכרז מחיר למשתכן" ו- "המכרז").
- והואיל: ורשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") הינה המנהלת של המקרקעין בשכונת נוה שמיר (ה'1, ה'2) בבית שמש, המפורטים בנספח ג'11 המצורף לחוזה זה.
- והואיל: והמשרד ורמ"י ייעדו את הקרקע לבניית יחידות דיור למגורים על-ידי היזם.
- והואיל: והמשרד מעוניין בבנייה למגורים בהשלמת עבודות הפיתוח הכללי ועבודות פיתוח צמוד וכל הכרוך בכך, על-פי התנאים והמתכונת המפורטים בחוזה זה.
- והואיל: והיזם מעוניין להתקשר עם המשרד על-פי התנאים והמתכונת המפורטים בחוזה זה.
- והואיל: והמשרד ורמ"י קבעו כתנאי מוקדם להקצאת המתחם ליזם וכתנאי מוקדם לחתימה על חוזה חכירה של רמ"י עם היזם, כי על היזם להתקשר בחוזה זה עם המשרד ולהתחייב כלפיו בכל ההתחייבויות המפורטות בו.
- והואיל: והיזם מסכים לבנות את יחידות הדיור למגורים ולבצע את הפיתוח הצמוד אליהן, במתחם בו זכה, ולמכור את דירות מחיר למשתכן לחסרי דירה ו/או משפרי דיור.
- והואיל: ועל-פי תנאי המכרז, חייב היזם לבנות \_\_\_\_\_ מיחידות הדיור בהן זכה כדירות מחיר למשתכן, ולמוכרן לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן ו/או למשפרי דיור, הכל בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין מחיר למשתכן שתהיינה בתוקף במועד פרסום המכרז וכמפורט בחוזה זה ונספחיו. ובנוסף, חייב היזם לבנות \_\_\_\_\_ יחידות דיור נוספות שלא במחיר למשתכן (יחידות במחיר שוק).
- והואיל: ועל פי תנאי המכרז, חייב היזם להגיש בקשה להגדלת מספר יחידות דיור וזאת מכוח הקלה עפ"י חוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1956 והתקנות שעודכנו מכוחו.
- ככל שתאושר הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור, רשאי היזם למכור מספר יחידות דיור במתחם שלא במחיר למשתכן, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה.
- והואיל: ועל-פי תנאי המכרז בנוסף לתשלום בגין הקרקע לרמ"י, ובנוסף לתשלום בגין הוצאות הפיתוח הכללי, בגין השלמת פיתוח בשכונות ותיקות ובגין הקמת מבני ציבור למשרד, היזם חייב לבצע על חשבונו גם השלמת פיתוח כללי במתחם בו זכה, הכל כמפורט בפרק ב' ובנספחים לחוזה זה.
- והואיל: וחברת סי. פי. אם ניהול בנייה בע"מ (להלן: "החברה המנהלת"), קיבלה על עצמה לנהל באמצעות קבלנים את ביצוע התשתיות הציבוריות, הכל כמפורט במסמכי המכרז, בחוזים ובנספחים לחוזה זה.

והואיל: ומוסכם על היזם כי ביצוע תשתיות הציבוריות הוא באחריותה הבלעדית של החברה המנהלת.

והואיל: והיזם מסכים לשלם למשרד את המחיר בגין ביצוע עבודות הפיתוח הכללי שבוצעו ו/או יבוצעו על-ידי המשרד ו/או החברה המנהלת, ולשלם למשרד את התשלום בגין השלמת פיתוח בשכונות ותיקות ואת התשלום בגין הקמת מבני ציבור בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל הנוגעות לעניין, (להלן: "סה"כ תשלום למשרד"), הכל כמפורט בפרק ג' ובנספחים לחוזה זה.

**לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:**

## מבוא

### 1. הגדרות

בחווה זה, ולמעט אם משתמעת כוונה -

"בנייה רוויה"	מגרש המיועד לבניית לפחות שש יחידות דיור, בשתי קומות, ולפחות דירה אחת בכל קומה, והבניין או הבניינים שיוקמו עליו, ראויים להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.
"דירת מחיר למשתכן"	כהגדרתה במסמך 1 למכרז זה "תנאים למכרז", לרבות כל הכללים החלים על הדירה כאמור.
"יחידות במחיר שוק"	מספר יחידות דיור בכל מתחם, אשר ימכרו על ידי היזם במחיר שוק חופשי.
"חסר דיור" או "חסרי דירה"	כהגדרתו בנספח א' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1572, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
"משפר דיור"	כהגדרתו בנספח ב' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1572, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
"בן מקום"	כהגדרתו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1572, או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
"גבול העבודה"	גבול המתחם בו זכה היזם, לרבות הגבול עצמו, על עבודותיו ותימוכו, ככל שיידרש, ולרבות שטח ביצוע כל ההתחברויות הנדרשות לעבודות התשתית הראשיות והפיתוח הכללי.
"היזם"	הזוכה במכרז.
"המשרד"	משרד הבינוי והשיכון.
"המנהל"	המנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון, לרבות כל אדם המורשה בכתב על-ידו לצורך החווה או חלק ממנו.
"המפקח"	נציג המשרד מטעם המחוז הרלוונטי לביצוע מעקב ובקרה אחר ביצוע העבודות או חלק מהן.
"חברה מנהלת"	מי שמונה על ידי המשרד לבצע את התשתיות הציבוריות.

עבודות פיתוח כללי בשכונות ותיקות שנבנו עד 31.12.1993 והשתתפות בהקמת מוסדות ציבור בשכונות ותיקות אשר יבוצעו ע"י הרשות המקומית ובאחריותה המלאה והיזם התחייב לשלם בגין.

"השלמת פיתוח בשכונות ותיקות"

הקמת מבני ציבור בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל לעניין זה, שתהיינה בתוקף בעת פרסום המכרז מכוחו נחתם חוזה זה.

"הקמת מבני ציבור"

המועד בו החליטה ועדת המכרזים על הזוכה במכרז נשוא חוזה זה, על-פיו נקבע לוח הזמנים לביצוע עבודות הבנייה והפיתוח. המועד הקובע לחוזה זה, שהוא

"המועד הקובע"

אישור להספקת חשמל, מים או חיבור טלפון לבנין לפי טופס מס' 4 לתוספת לתקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981.

"טופס 4"

לוח הזמנים לביצוע פעולות ועבודות על-ידי היזם בהתאם להוראות חוזה זה.

"לוח זמנים"

אדם שמתמנה בכתב, מעת לעת, על-ידי היזם לפקח פיקוח צמוד על ביצוע העבודות או חלק מהן.

"מפקח מטעם היזם"

מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

"מדד מחירים לצרכן"

מדד תנודות מחירי תשומות הבנייה למגורים כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.

"מדד תשומות הבנייה"

מגרש לבנייה כפי שהוא מופיע בתכנית בנין עיר מאושרת.

"מגרש"

השטח הכולל מגרש אחד או מספר מגרשים לרבות הכבישים, הדרכים, השבילים והשטחים הציבוריים שבו, על-פי נספח ג'1 לחוזה זה.	"מתחם"
נספח ג'1 לחוזה.	"מפרט מחייב"
מי שמונה על-ידי המנהל, מעת לעת, בסמכויות ותפקידים שהוקנו לו לצורך חוזה זה.	"נציג המשרד"
עבודות הפיתוח והתשתיות העל-קרקעיות והתת-קרקעיות בדרכים, בשבילים, בכבישים ובשטחים הציבוריים, הכל בהתאם להוראות פרק ב' בחוזה זה ונספחיו, אשר היזם יבצע על חשבון.	"השלמת עבודות הפיתוח הכללי"
כל עבודות הפיתוח והתשתיות העל-קרקעיות והתת-קרקעיות בדרכים, בכבישים, בשבילים ובכל השטחים הציבוריים לרבות עבודות פיתוח לראש השטח עד או בסמוך לגבולות המגרשים אשר יבוצעו ע"י המשרד או ע"י הרשות המקומית והיזם התחייב לשלם בגין. הכל בהתאם לתוכניות, למפרטים הטכניים ולהוראות פרק ג' בחוזה זה.	"עבודות הפיתוח הכללי"
ערבות בנקאית/חברת ביטוח אוטונומית למילוי כל התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה.	"ערבות ביצוע"
ערבות בנקאית/חברת ביטוח אוטונומית להבטחת תיקון נזקים שהיזם יגרום במהלך העבודה, אם יגרום.	"ערבות נזקים"
פיתוח החצרות והשטחים הפתוחים בתוך תחומי המגרשים.	"פיתוח צמוד"
רשות מקרקעי ישראל.	"רמ"י"
מסירת פינות המגרש ליזם ומסירת האחריות על המגרש ליזם, בכפוף להמצאת נספח ביטוח על-ידי היזם.	"שלב הבנייה 05"
גמר ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לביצוע על-ידי היזם, בהיקף המגרשים שנמסרו ליזם, לרבות עבודות עפר, תימוך וגידור, המשיקים לעבודות הפיתוח הכללי.	"שלב הבנייה 06"
גמר פיזי של כל יחידות הדיור בבניין.	"שלב הבנייה 39"
סיום עבודות הפיתוח הצמוד, לרבות קבלת טופס 4 וכן סיום השלמת עבודות	"שלב הבנייה 42"



הפיתוח הכללי ומסירתן לרשות  
המקומית, אם קיימות.

תכנית מיתאר מקומית מפורטת מספר  
102-0055277 אשר פורסמה למתן תוקף  
ביום 28/06/2016.

"התכנית"

## כללי

- א. המבוא לחוזה זה והנספחים המצורפים לו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- ב. בכל מקרה של סתירה או אי-התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראות חוזה החכירה של רמ"י, עליו יחתום היזם, שלא ניתן ליישב ביניהן, יחייבו הוראות חוזה זה.
- ג. היזם מתחייב לבנות את יחידות הדיור למגורים במתחם בו זכה, וכן לבנות ולבצע את הפיתוח הצמוד לבניה זו. היזם מתחייב לבנות ולפתח את המגרשים הכלולים במתחם נשוא חוזה זה בהתאם ללוח הזמנים, בטיב ובאיכות בנייה ובהתאם למפרט המצורף כנספח ג'1 לחוזה, הכל בהתאם להוראות פרק א' בחוזה זה.
- ד. היזם מתחייב לבצע על חשבונו השלמת עבודות פיתוח כללי בהתאם ללוח הזמנים, בטיב ובאיכות בנייה בתחום המתחם בו זכה, למסור את העבודות הנ"ל למשרד, או למי שהמשרד יורה, הכל בהתאם להוראות פרק ב' לחוזה זה וכמפורט בנספחים המצורפים לחוזה זה.
- ה. היזם מתחייב לשלם למשרד את המחיר בגין עבודות הפיתוח הכללי, אשר בוצעו/יבוצעו על-ידי המשרד ו/או על-ידי החברה המנהלת מטעם המשרד, ועבור השלמת פיתוח והקמת ושיפוץ של מוסדות ציבור בשכונות ותיקות, הכל בהתאם להוראות חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות עם החברה המנהלת ולחוזה זה ונספחיו. הסדרת התשלומים כאמור, הינם תנאי לחתימת חוזה זה על-ידי המשרד.
- ו. היזם מתחייב לשלם למשרד את המחיר עבור הקמת חלק ממבני הציבור על-פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל שבתוקף, על-פי הקבוע במכרז זה. הסדרת התשלום הינו תנאי לחתימת חוזה זה על-ידי המשרד.
- ז. היזם מתחייב לבצע בהתאם להוראות חוזה זה את התכנון, הבנייה, הפיתוח הצמוד והמשלים והמכירה של יחידות הדיור למגורים בהם זכה ולרשמן בלשכת רישום המקרקעין. היזם מתחייב לבצע את התחייבויותיו בהתאם להוראות חוזה זה, לפי מיטב הנוהג המקצועי, בטיב ובאיכות, לרבות עמידה בלוח הזמנים שנקבע בהוראות חוזה זה. להבטחת מילוי התחייבויות היזם לביצוע הוראות חוזה זה, מתחייב היזם להמציא ערבויות בנקאיות אוטונומיות.
- ח. המתחם נשוא חוזה זה כולל לצד יחידות הדיור שישווקו במחיר למשתכן, מספר קצוב של \_\_\_\_\_ יחידות דיור שיותר ליזם לשווקן במחירי שוק חופשי.

## 1. מסמכים המצורפים למכרז ומהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה:

- 1.1. מפרט מחייב (נספח ג'1).

- 1.2. טופס הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות (נספח ג'2).
  - 1.3. נספח ביטוח (נספח ג'3).
  - 1.4. טופס הצהרה על דירות מחיר למשתכן (נספח ג'4).
  - 1.5. טפסי דיווח למפקח מטעם היזם (נספח ג'5).
  - 1.6. הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה (נספח ג'6 לחוזה).
  - 1.7. כתב התחייבות של חסר דירה/משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן (נספח ג'7).
  - 1.8. נוסחי ערבויות (נספח ג'8).
  - 1.9. ייפוי כוח בלתי חוזר, נוטריוני (נספח ג'9).
  - 1.10. כתב התחייבות להמצאת נספח ביטוח (נספח ג'10).
  - 1.11. תקנון התכנית ותשריט (נספח ג'11).
  - 1.12. מסמכי תכנון הכוללים: תכנית בינוי עם תדריכי בינוי המאושרים ע"י וועדה מקומית, חוברת שצ"פים כולל תדריכי פיתוח, נספחי פריסות וחתכים, תכניות לתאום מערכות ותכנות תנועה וחניה (נספח ג'12).
  - 1.13. מפת תדריך לתוספת קומות כולל טבלה עם הנחיות מיוחדות במגרשים (נספח ג'13).
2. **מסמכים שאינם מצורפים והמהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה:**
- 2.1. המפרט הכללי לעבודות בניין בהוצאת הוועדה הבין-משרדית על כל פרקיו המתאימים, במהדורתם האחרונה והמעודכנת.
  - 2.2. תקנים ישראליים במהדורתם האחרונה המעודכנת.
  - 2.3. חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ותקנותיו.
  - 2.4. תנאי חוזה לביצוע העבודה נוסח התשס"ה אפריל 2005 (מדף 3210).
  - 2.5. ההודעות למציעים, שתוצאנה מטעם המשרד, לפני המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, לרבות פרוטוקול סיור מציעים, ושעל היזם להחזירן חתומות יחד עם כל יתר מסמכי מכרז/חוזה זה, עפ"י קביעת המנהל.
  - 2.6. מפרט המשרד/ממ"ג (GIS) העדכני בזמן הזרמת נתונים למשרד/ממ"ג (GIS).

## **פרק א' - בנייה**

חוזה זה בא להסדיר את המחויבויות של היזם ושל המשרד בכל הקשור לבניית יחידות הדיוור למגורים ולפיתוח הצמוד. הוראות פרק זה חלות גם על העבודות המפורטות בפרקים ב' ו- ג' לחוזה זה: השלמת עבודות הפיתוח הכללי ועבודות הפיתוח הכללי.

### **1. הצהרת היזם והתחייבויותיו**

א. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, מתחייב היזם לבנות יחידות דיוור למגורים, לבצע את עבודות הפיתוח הצמוד, ולבצע השלמת עבודות הפיתוח הכללי הכלל כמפורט בחוזה זה ועל-פי תנאיו ועל-פי היתר הבניה ותנאיו.

ב. היזם מצהיר כי ידוע לו ששטחי המגרשים וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים, כתוצאה משינויים בתכנית כהגדרתה במכרז ו/או בהסדר קרקעות ו/או בתוכניות החלוקה ו/או בביצוע העבודות לפי הסכם זה, ואין ולא תהיה ליזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשרד בקשר לכל שינויים בשטחים ו/או בגבולות, עקב כל האמור לעיל.

ג. היזם מתחייב כי, עובר לגמר שלב הבנייה 06, יסיים, בין היתר, ביצוע של קירות היקפיים של המגרש, לרבות מעקות בראש הקירות ולרבות החיפוי של הקיר, בהתאם לתכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן של המגרש עצמו והן של המגרשים הגובלים, לרבות שצ"פים ומוסדות ציבור, בין אם מגרש היזם תומך את עצמו ובין אם המגרש השכן גבוה ממגרש היזם, ולהמציא למחוז המשרד אישור מודד האתר מטעם המשרד, על התאמת גבולות המגרש בהתאם לפרצלציה האנליטית המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז ובמועד מסירת המתחם.

למען הסר ספק, מובהר כי אם נרשמה פרצלציה על-ידי המשרד, והיזם חרג בעבודותיו מגבולות המגרש כפי שנרשמה לגביו הפרצלציה, או שהיזם ביצע חלוקת משנה של המגרש שלא באה לידי ביטוי ברישום הפרצלציה כפי שנעשה ע"י המשרד, כל תיקון הנדרש כתוצאה מפעילות היזם כמצוין לעיל, יתבצע ע"י היזם ועל חשבונו.

ד. היזם מתחייב כי התכנון המוצע על-ידו תואם לדו"ח בדיקת קרקע והנחיות לביסוס מבנים שהוכנו על-ידי מהנדס ביסוס מטעמו.

### **ה. שלביות ביצוע:**

ידוע ליזם כי בסעיף 7.1 להוראות התכנית שעניינו "שלבי ביצוע" נקבע, בין היתר, כדלהלן:

בשלב מספר 4 סעיף 3: "תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל- 3,000 יח"ד יהא סלילת דרך מס' 5 (פנימית בבית שמש) בקטע שבין דרך מס' 375 לרח' הרב הרצוג".

בשלב מספר 4 סעיף 4: "תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל- 6,000 יח"ד יהא פתיחה לתנועה של דרך 38 בקטע "נוחם-רמת בית שמש" במתכונת דו מסלולית (לפחות 2 נתיבים בכל מסלול) והפרדות מפלסיות בצמתים".

בשלב מספר 5 סעיף 5: "תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל- 8000 יח"ד יהא סיום ביצוע שיפורים במערכת התחבורתית, לפי המלצת בה"ת מעודכן כפי שיאושר על ידי משרד התחבורה והועדה המקומית המחוזית".

**מובא בזאת לידיעת היזם כי המשרד, או מי מטעמו, החלו בביצוע עבודות התכנון לביצוע הסדרי הדרכים כאמור לעיל וכמתחייב מהתכנית על נספחיה.**

שלביות הביצוע מתייחסת לכלל יח"ד, במצטבר, בדרום בית שמש. הכל כמפורט בתכנית על נספחיה.

מובא בזאת לידיעת היזם כי הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים, החליטה בשיבתה מספר 2017018 מיום 17.10.2017, לשקול את האפשרות לשינוי שלביות הביצוע, כך שתנאי להוצאת היתרי בניה מיחידת דיוור 3,000 והלאה לא יכלול את סלילת כביש מס' 5 (סעיף 7.1 שלב מספר 4, סעיף קטן 3), ראה נספח יב' לחוברת המכרז.

עוד מובא לידיעת המציע, כי הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים החליטה בשיבתה מספר 2018001 מיום 22.01.2018 לשקול את האפשרות לשינוי שלביות הביצוע באופן המבטל את התנאי לפיו הוצאת היתרי בניה מעבר ל- 6,000 יח"ד ועד ל- 8,000 יח"ד תהא פתיחה לתנועה של דרך מספר 38 בקטע שבין נוחם לבין רמת בית שמש במתכונת דו מסלולית (לפחות 2 נתיבים בכל מסלול) והפרדות מפלסיות בצמתים. זאת, בכפוף להצגת זוכה במכרז לביצוע עבודות החפירה בשטח A בתל בית שמש והצגת הסכם מול נת"י לביצוע עבודות אלו. ראה נספח י"ג לחוברת המכרז.

לידיעת היזם, מטלות תכנון וביצוע הסדרי דרכים הינן באחריות וביצוע של גורמים ממשלתיים שונים לרבות המשרד, נתיבי ישראל, החברה הלאומית לתשתיות בע"מ.

למען הסר ספק, מובהר כי שלביות הביצוע הינה כקבוע בתכנית על נספחיה ו/או כל תכנית/החלטה אחרת שהתקבלה ו/או תתקבל על ידי רשויות התכנון המוסמכות.

היזם לא יחזור אל רמ"י ו/או המשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין עיכוב במתן היתר בניה ו/או בגין עיכוב בקבלת היתר איכלוס בשל עיכוב בביצוע הסדרי דרכים ו/או בגין עיכוב בשלבי ביצוע התכנית ולוחות הזמנים לביצועם.

ו. מבלי לגרוע מהוראות התכנית מובא בזאת לידיעת היזם סעיף 6.13 להוראות התכנית שעניינו "תנאים למתן היתרי בניה", נקבע בסעיף ט(1) כי תנאי להיתר בניה הוא, בין היתר, תיאום עם חברת החשמל.

באחריותו הבלעדית של היזם לבדוק בעצמו ועל חשבונו מול חברת החשמל וכל גורם רלוונטי אחר את הנדרש בעניין האמור בסעיף זה, לרבות יתר הוראות התכנית ולפעול בהתאם להנחיותיהם והנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.

היזם ישא בעצמו ועל חשבונו בכל העלויות הכרוכות בכך והוא לא יחזור אל רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

ז. מבלי לגרוע מהוראות התכנית מובא בזאת לידיעת היזם סעיף 6.19 להוראות התכנית שעניינו "תשתיות", נקבע בסעיף 8 "מעבר תשתיות בין מגרשים", בין היתר, כדלהלן:

יותר מעבר מערכות תשתית וכן מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בשטחים פרטיים למגורים. מעבר מערכות תשתיות וניקוז בתחום המגרשים מותנה באישור הוועדה המקומית ובתאום התכנון בין המגרשים. תותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה כמתחייב מהוראות התכנית.

היזם מתחייב לרשום בעצמו ועל חשבונו, את זכות זיקת ההנאה כאמור בפנקסי המקרקעין, כקבוע בתכנית על נספחיה וכמתחייב על פי כל דין.

היזם מתחייב לבדוק בעצמו ועל חשבונו מול כל הגורמים המוסמכים הרלוונטיים את האמור בסעיף זה והוא מתחייב כי לא יחזור אל רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמם בכל

טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין האמור בסעיף זה.

## ח. זיקת הנאה:

מבלי לגרוע מהוראות התכנית, ידוע ליזם כי השטחים בתחום מגרשים: 305-306 הכלולים במתחם 46105, מגרשים 326-327 הכלולים במתחם 41976, מגרש 338 הכלול במתחם 51471, מגרש 339 הכלול, בין היתר, במתחם 51472, מגרשים 343-346 הכלולים במתחם 41978 ומגרשים 365-366 הכלולים במתחם 41983 ביעוד מגורים ג', מיועדים לשטח למעבר להולכי רגל או נסיעה ברכב (להלן: "השטח").

השטח יפותח על ידי היזם ועל חשבונו, בהתאם להוראות התכנית ולהנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות. היזם מתחייב לרשום בעצמו, ועל חשבונו, זכות זיקת הנאה למעבר להולכי רגל או נסיעה ברכב בפנקסי המקרקעין, כקבוע בתכנית על נספחיה וכמתחייב על פי כל דין.

ט. במסגרת התכנית נקבעו הוראות ותנאים למתן היתר בניה ו/או לאכלוס, באחריות היזם לבדוק בעצמו ועל חשבונו את התנאים למתן היתרי בניה ו/או לאכלוס בהוראות התכנית וברשויות המוסמכות הרלוונטיות, והיזם ישא בעצמו ועל חשבונו בכל העלויות הכרוכות בכך, והוא לא יחזור אל הרשות ו/או המשרד ו/או מי מטעמם בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בגין האמור בסעיף זה.

## 2) לוח זמנים

א. היזם מתחייב לעמוד בלוח הזמנים ובמועדים הנקובים ולבצע את הפעולות והעבודות, הכל כמפורט להלן ובהתאם להוראות חוזה זה:

תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	לחתום על חוזה הבנייה ולהמציא אותו למשרד, להמציא ערבויות אוטונומיות, להמציא כתב התחייבות החתום על ידי חברת הביטוח ולשלם התשלום בגין סה"כ תשלום למשרד. לחתום על חוזה לביצוע תשתיות ולהמציאו לחברה המנהלת, בצרוף ערבות אוטונומית להבטחת תיקון הנזקים.
---------------------------	--

תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להשלים את מלוא התמורה המופחתת בגין הקרקע, לחתום על חוזה החכירה ולהמציא אותו לרמ"י.
---------------------------	--

תוך 12 חודשים מ"המועד הקובע"	שלב הבנייה 05.
תוך 15 חודשים מ"המועד הקובע"	לסיים ביצוע שלב הבנייה 06.
תוך 36 חודשים מ"המועד הקובע"	לסיים ביצוע שלב הבנייה 39.
תוך 38 חודשים מ"המועד הקובע"	לסיים ביצוע שלב הבנייה 42.

ב. מובהר ומוסכם בזה כי, לוח הזמנים והמועדים לביצוע הפעולות והעבודות כמפורט בסעיף קטן 2(א) לעיל, הינו תנאי יסודי ומהותי בחוזה זה.

ג. לא עמד היזם בהוראות סעיף זה או בחלקן, יהיו רשאים המשרד ורמ"י, בנוסף לכל התרופות העומדות להם על-פי כל דין, לבטל את זכיית היזם במכרז וכל הכרוך בכך, וכן לבטל חוזה זה.

**(3) הקצאת קרקע**

- א. היזם מתחייב לחתום על חוזה חכירה עם רמ"י.
- ב. דמי החכירה ישולמו לרמ"י בהתאם לתנאים שיקבעו על-ידה בתנאי המכרז.

**(4) בניית דירות מחיר למשתכן**

- א. היזם מתחייב לבנות \_\_\_\_\_ יחידות דיור במתחם בו זכה כדירות מחיר למשתכן.
- ב. היזם מתחייב לבנות את דירות מחיר למשתכן בהתאם למפרט שאינו נחות מהמפרט המופיע בנספח ג'1 לחוזה זה (להלן: "מפרט מחייב").

במתחם בו תנאי החוזה מאפשרים מכירה של יח"ד מחיר למשתכן לצד יח"ד בשוק חופשי, הן מכוח התכנית והן מכוח הקלה, על היזם לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם נשוא החוזה, תמהיל מעורב של יח"ד מחיר למשתכן ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד מחיר למשתכן אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. שיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים לא יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם.

במקרים בהם היחס בבניין מסוים יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם, יידרש אישור של המשרד לשינוי המבוקש במקרים בהם ישנה הצדקה לסטייה. יצוין כי בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז.

במתחם בו מתאפשרת מכירת יח"ד בשוק החופשי, הן מכוח התכנית והן מכוח הקלה, תידרש קבלת אישור מראש של המשרד, הן ליחידות הדיור אותן מבקש היזם לשווק כיחידות דיור במחיר למשתכן והן ליחידות הדיור הנמכרות בשוק החופשי.

יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור מחיר למשתכן ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור המשרד, כמפורט לעיל.

**(5) מכירת דירות מחיר למשתכן**

- א. מחיר מטר מרובע דירתי, אשר ישמש לחישוב המחיר המירבי לדירת מחיר למשתכן כפי שיפורט להלן, הינו \_\_\_\_\_ ₪ לא כולל מס ערך מוסף.
- ב. מחיר דירת מחיר למשתכן, בתוספת מע"מ לפי שיעורו ביום התשלום, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, כמפורט בסעיף א' לעיל, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: "המחיר המירבי לדירה"):

(1) שטח הדירה, במטרים מרובעים;

(2) שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחים, במטרים מרובעים, יחושב באופן הבא:

עד לשטח של 30 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 30%.

בגין השטח שבין 31 מ"ר ועד ל- 60 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 20%.  
בגין השטח שבין 61 מ"ר ועד ל- 120 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 10%.

בגין השטח שמעל ל- 121 מ"ר לא תחול גבייה כלל.

(3) שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 40%.

(4) מספר חניות המוצמדות לדירה, עד מספר מירבי, כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר, כי לכל דירה תוצמד לפחות חנייה אחת.

ג. המקדמים יחולו על "בניין רב קומות" (לפי הגדרתו בתקנות התכנון והבנייה) מהקומה השביעית מעל מפלס הקרקע (כלומר, אם יש דירות גן במפלס הקרקע, המקדמים הגבוהים יותר על מחיר הבסיס, יחולו החל מקומת המגורים השמינית – השביעית מעל מפלס הקרקע).

מקומה שביעית והלאה תהיה תוספת למחיר כדלקמן, לעניין זה "מחיר הבסיס" – מחיר הזכייה במכרז:

- 3 קומות תחתונות בבניין – מפלס הקרקע ושתי קומות נוספות (במקרה בו אין דירת גן במפלס הקרקע) או 3 קומות מעל מפלס הקרקע (ובמקרה בו קיימת דירת גן בקומה ראשונה מעל מפלס הקרקע, קומות שנייה עד רביעית מעל מפלס הקרקע) – הפחתה של 1% לכל קומה – קומה ראשונה מעל מפלס הקרקע 3%-, קומה שנייה מעל מפלס הקרקע 2%-, קומה שלישית מעל מפלס הקרקע (או מעל דירת הגן) 1%-.

- קומות 4 עד 6 מעל מפלס הקרקע או מעל דירת גן – ללא שינוי – מחיר הבסיס.

- קומות 7 ומעלה (קומה שביעית מעל מפלס הקרקע או מעל דירת גן) – אחוז נוסף על מחיר הבסיס בכל קומה מעל קומה 7 (לדוגמה קומה שביעית – 1%+, קומה שמינית – 2%+, קומה תשיעית – 3%+).

"דירת גן" – דירה צמודת קרקע שצמודה לה גינה המשוייכת אליה בבעלות לשימושה הפרטי הבלעדי.

ד. מחיר מטר מרובע דירתי של הצעת היזם, יוצמד למדד תשומות הבנייה החל מהמדד **שיהא ידוע במועד קבלת היתר בנייה מלא** לבניין בו נמצאת הדירה ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר. במקרה בו נחתם הסכם מכר בין היזם לבין רוכש הדירה לפני שהתקבל היתר בנייה מלא, המחיר למטר מרובע דירתי של הצעת היזם לא יוצמד למדד.

מחיר דירת מחיר למשתכן שיקבע בהסכם המכר בין היזם לבין רוכש הדירה, יהיה בהתאם לאמור. היזם רשאי להצמיד את התשלומים שנגזרים מהמחיר האמור בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 5 לנספח ג' לחוזה הבנייה ("הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה").

היזם או מי מטעמו לא רשאי לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה מעבר למחיר דירת מחיר למשתכן, למעט שכ"ט עורך דין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה- 2014.

ה. דירת מחיר למשתכן תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בנספח ג'1 לחוזה הבנייה (להלן - "**המפרט המחייב**"). והיזם לא יגבה מרוכש הדירה תשלום בגין שינויים במפרט המחייב ו/או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה.

על אף האמור, המשרד רשאי לאשר סטייה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים, כפי שנקבע בנספח ג'1 לחוזה הבנייה, תחת סעיף (1) לפרק א' שכותרתו "רכיבי דירת מגורים ושטח מירבי" (סעיפים א-ג). בגין סטייה כאמור, תחול הפחתה של 15% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה. כלומר, על כל מ"ר שולי הסוטה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים – יוכל היזם לגבות רק 85% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה.

לדוגמא: במכרז בו מחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיסו הוכרזה הזכייה, עמד על 10,000 ₪ למ"ר והיזם מבקש לבנות (וקיבל על כך אישור מראש מאת המשרד), דירת 3 חדרים בשטח 105 מ"ר – המחיר למ"ר בגין 90 מ"ר (העומדים במגבלות שטח הדירה המרבית), יעמוד על 10,000 ₪ והמחיר למ"ר בגין 15 מ"ר (שבסטייה), יעמוד על 8,500 ₪ למ"ר.

על אף האמור לעיל, רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, והמפורטים להלן, כנגד קבלת זיכוי כספי:

- (1) ארון מטבח;
- (2) סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);
- (3) בית תקע ונקודות טלפון;
- (4) דלת כניסה למרפסת שירות.

היזם מתחייב לפרט בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף זה.

ו. מחיר הדירה יהיה המחיר עליו הוסכם בהסכם למכירת הדירה (להלן - "**חוזה המכר**"), וכן כל תשלום שקיבל המוכר בקשר לדירה, מכל סוג שהוא, בין שניתן במועד המכירה ובין שניתן במועד מוקדם או מאוחר יותר.

ז. היזם מתחייב למכור את כל דירות מחיר למשתכן במתחם לחסרי דירה, בעלי אישור זכאות של המשרד, שיבחרו בהליך הגרלה, בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה ובחוברת המכרז.

לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות בחוזה זה, יהיה היזם רשאי, באישור מוקדם של המשרד, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לחסרי דירה או למשפרי דור, בתנאים ובמחיר שנקבעו במכרז.

בתום שנה מיום קיום ההגרלה, ולאחר שהותר ליזם למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה היזם רשאי למכור את יתרת הדירות לחסרי דירה ולמשפרי דור שלא במסגרת התנאים והמחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שקיבל את אישור המשרד.

ח. היזם מתחייב למכור את כל הדירות נשוא חוזה זה, רק לאחר קבלת היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או לאחר קבלת החלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.



ט. היזם מתחייב להימנע מנקיטה באפליה פסולה בעת שיווק ומכירת יחידות הדיר, ולא יתנה מכירת דירות כאמור בתשלום, או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לרכוש את הדירה, וכן לא יתנה מכירה כאמור ברכישת הצמדות לדירה, רכישת ציוד או שדרוג המפרט המחייב, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.

יובהר כי סעיף זה יחול על כל הדירות נשוא חוזה זה, לרבות דירות שלא במחיר למשתכן (יחידות במחיר שוק).

י. היזם מתחייב לא למכור דירת מחיר למשתכן לרוכש שבינו או בין קרובו, לבין הזוכה או קרובו, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.

יא. היזם מורשה להתחיל במכירת דירות מחיר למשתכן רק לאחר שידווח למשרד, פרטים כמפורט ב"טופס הצהרה על דירות מחיר למשתכן" נספח ג' לחוזה הבנייה.

יב. היזם מתחייב לא למכור לרוכש דירת מחיר למשתכן, קודם חתימת ההסכם לרכישת דירת מחיר למשתכן או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בהסכם הרכישה האמור.

יג. היזם אינו רשאי להשאיר ברשותו כל חלק מן הרכוש המשותף וכן מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות (העכשוויות והעתידיות), והרכוש המשותף והזכויות יהיו חלק בלתי נפרד משיווק דירות מחיר למשתכן.

יד. היזם מתחייב להציג למשרד, ככל שיידרש, בכל עת, כל מידע הנוגע לדירות מחיר למשתכן שבנה לפי מכרז זה, לרבות מחירן, שטחן, מפרטן, חוזי המכר שנחתמו לגביהן וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.

טו. הועדה לתכנון ופיתוח ו/או מועצת מקרקעי ישראל רשאים לקבוע כללים שיאפשרו לשווק דירות מחיר למשתכן שלא במתכונת האמורה בסעיף 5, ובלבד שאלו לא ירעו את מצבו של היזם.

#### 5(A) בניית ומכירת דירות שלא במחיר למשתכן

היזם מתחייב לבנות את מספר יח"ד במתחם בהתאם למספר יח"ד הנזכרות בתכנית.

ככל שתאושר תוספת יחידות דיור במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1956 והתקנות שהותקנו מכוחו, היזם יהיה רשאי לבנות ולמכור מספר יחידות דיור במתחם נשוא חוזה זה שלא במסגרת מחיר למשתכן, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה. היזם מחויב לבנות את מספר יח"ד שיתקבלו עקב ההקלה.

יובהר כי סעיף 5 ח' יחול על יחידות דיור אלה לכל דבר ועניין.

#### 6. מכירת דירות מחיר למשתכן לבני מקום

הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1572 (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).

**7. פרסום דירות מחיר למשתכן**

- א. תנאי מקדמי לפרסום הדירות ע"י היזם הינו קבלת היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או קבלת החלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ואישור מרכז הבקרה באגף תכנון והנדסה.
- ב. היזם מתחייב לפרסם את הפרויקט בהיקף ובתנאים כפי שיורה המשרד. בכל מקרה פרסום זה יכלול לכל הפחות פרסום מודעה ב- 2 עיתונים בתפוצה ארצית ועיתון מקומי אחד במשך 3 סופי שבוע לפחות ובגודל מודעה שלא יפחת מ- 15X20 ס"מ.

**8. הרשמה והגרלת דירות מחיר למשתכן**

- א. היזם יורשה להתחיל במכירת דירות מחיר למשתכן, רק לאחר שידווח למשרד פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות מחיר למשתכן" נספח ג' לחוזה.
- ב. היזם ימכור את דירות מחיר למשתכן לחסרי דירה אשר יזכו בהגרלה שיערוך המשרד, ובהתאם לכללים שיקבעו.
- על אף האמור, בתום שנה מיום קיום ההגרלה, ולאחר שהותר ליזם למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה היזם רשאי למכור את יתרת הדירות לחסרי דירה ולמשרדי דיור שלא במסגרת התנאים והמחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שקיבל את אישור המשרד.
- ג. לצורך ביצוע ההגרלה היזם יעביר למשרד, בין היתר, את המפרטים והמסמכים הבאים: מחירי הדירות (מחיר כל דירה בהתאם לאמור בסעיף 5 לעיל), חוזה מכר כולל מפרט, תשריט וכל מסמך אחר בהתאם לבקשת המשרד.

**9. הוראות שיקבעו בחוזה המכר עם רוכש דירת מחיר למשתכן**

- א. חוזה המכר בין היזם לרוכש, ישא את הכותרת "חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן" בהדגשה.
- ב. היזם מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח ג' לחוזה זה ("הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה").
- היזם מצהיר, כי ידוע לו שאין בהוראות הכלולות בנספח ג' לחוזה, כדי למנוע מרוכשי הדירות הנ"ל מלהעלות טענות על-פי חוק החוזים האחידים התשמ"ג 1982, ו/או על-פי כל דין ואין בהוראות הכלולות בהנחיה שבנספח כדי להטיל אחריות ו/או חובות כלשהם למשרד.
- ג. היזם יקבע בחוזה המכר של דירת מחיר למשתכן, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר הדירה, למטרת מגורים בלבד.

ד. להבטחת האמור לעיל, ידרוש הזוכה מהרוכש לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת המשרד (להלן: "**כתב התחייבות**"), אשר יצורף לחוזה המכר, בנוסח המופיע בנספח ג'7 לחוזה. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום סך של 450,000 ₪ למשרד. על היזם להעביר לידי המשרד את כתב ההתחייבות המקורי שנחתם על-ידי הרוכש וכן לשמור את העתק כתב ההתחייבות המקורי במשרדיו.

ה. להבטחת עמידת רוכש דירת מחיר למשתכן בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י היזם ובאחריותו הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי היזם, האחראי לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ימציא היזם עם חתימת חוזה הבנייה, יפויי כח נוטריוני בלתי חוזר (נספח ג'9), לטובת המשרד או מי מטעמו, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.

ו. היזם מתחייב לקבוע בהסכם מכירת הדירה, הוראות בדבר מפרט הדירה והבניין כמפורט להלן:

1. מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב המצורף לחוזה זה.

2. לא יתאפשר לרוכש לבצע שדרוגים החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור על כל רכיבי המפרט כמפורט בסעיף 5ד' לעיל.

3. יובהר כי ניתן לבצע תוספת למפרט ו/או שדרוג עד למועד החתימה על חוזה המכר, ובלבד שמחיר הדירה לא יעלה על התחשיב המפורט לעיל.

ז. היזם יקבע בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף 5ד' לעיל.

ח. הקניית זכות בעלות על דירות מחיר למשתכן תהיה באישור רשות מקרקעי ישראל ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.

ט. על אף הקבוע בסעיף 2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר**"), היזם מתחייב שלא לגבות מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על 7% מהמחיר, אלא אם מסר לקונה ערבות להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר או ביטח את עצמו אצל מבטח כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותי פיננסים (ביטוח), התשמ"א-1981, בהתאם להוראות סעיף 2(1) או 2(2) לחוק המכר. מובהר כי היזם לא יהיה רשאי להעניק לקונה בטוחה אחרת מבין אלה המנויות בסעיף 2 לחוק המכר.

הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף 2.4.4 להוראת תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת. ערבות מחברת ביטוח תהיה חתומה על ידי החברה עצמה ולא על ידי סוכן הביטוח שלה. במידה וערבות לא תהיה חתומה על ידי חברת הביטוח תפסל ההצעה על הסף.

#### 10. טיב ואיכות הבנייה והפיתוח

##### א. תכנון

(1) היזם מתחייב לתכנן ולבצע את הבתים ופיתוח החצר על-פי ההנחיות וההוראות המפורטות במסמכי החוזה על נספחיו. לצורך התכנון מתחייב היזם לבצע על חשבונו

מדידה טופוגרפית בקני"מ 1:250, אשר תשמש רקע לתכנון הבנייה ופיתוח החצר, ובכלל זה הכנת תכניות הקצאה ואישורן כמקובל.

(2) היזם מתחייב לתכנן את כל דירות מחיר למשתכן במתחם, בהתאם למפורט בסעיף 5 לעיל.

(3) היזם מתחייב לתכנן את המחסנים הדירתיים, במידה ויתוכננו עם כניסה מהחלקים המשותפים/ציבוריים של המבנה (לא מהדירות).

(4) היזם מתחייב למנות צוות שיכלול אדריכל בניין, מהנדס בנין, מהנדס תנועה מומחה מאושר על-ידי משרד התחבורה, אדר' פיתוח ונוף, מתכנן חשמל, מתכנן אינסטלציה סניטרית, מהנדס ביסוס, מודד מוסמך, מהנדס בטיחות ומורשה נגישות ומתכננים נוספים לפי הצורך.

#### **(5) שינוי תכנית התקפה**

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

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

- ככל והתכנית התקפה תשונה ע"י גורם אחר שאינו היזם/חוכר או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית התקפה, היזם/החוכר לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י בכתב ועל פי שיקול דעתה בלבד.

- היזם מתחייב כי ככל שתאושר על-ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1956 והתקנות שעודכנו מכוחו, היזם יהיה רשאי לבנות ולמכור מספר יחידות דיור במתחם נשוא חוזה זה שלא במסגרת מחיר למשתכן, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה.

רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור.

במקרה זה על היזם לשפות את המשרד ו/או רמ"י בגין כל טענה, ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה.

- מוסכם כי בגין כל שינוי בתכנון שיוזם היזם הגורם לשינוי כלשהוא בעבודות הפיתוח, או תכנון של עבודות הפיתוח, ישא היזם בתשלום נוסף של הוצאות הפיתוח, הכל לפי קביעת המשרד.

#### **ב. תיאום תכנון תשתיות ופיתוח**

(1) **כללי:**

א. היזם מתחייב להתמיד בתהליך התכנון ולעשות הכל כדי לסיימו בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בחוזה זה.

ב. המשרד יבצע תיאום תכנון תשתיות ופיתוח (להלן: "תו"פ") של היזם, תוך בקרה על תפקוד מתחמי הבנייה בהם זכה, במסגרת מכרזי מחיר למשתכן. הליך תיאום התכנון יתבצע ע"י צוות מקצועי מטעם המשרד (להלן: "צוות התיאום"), ומהווה שלב מקדים להליך הגשת הבקשות להיתר בניה, שכל יזם מבצע לאחר אישור תכנון תו"פ של המשרד, למוסד תכנון – ועדה מקומית.

ג. מובהר בזאת כי, בקשות להיתר בנייה יוכנו ויוגשו כמתחייב מהתכנית והתקנון והינם באחריות היזם ואין בהליך תיאום התכנון כדי לפטור את היזם מכל אחריות שהיא.

(2) תיאום תכנון תו"פ של היזמים, יתבצע לכל מתחם שיווק בקני"מ 1:250, על בסיס טיפוס הבינוי ברמה של 1:100, הכול בכפוף להוראות התב"ע והתקנון על סמך מסמכי התכנון.

(3) תיאום תכנון תו"פ יתייחס לעמידת התכנון המוצע ע"י היזם, בהוראות מסמכי התכנון והחזוה, מבחינת התאמה לעבודות ושלביות הפיתוח הכללי, לתכנית ונספחיה בדגש לתכנון המפלסים, חיבורי תשתיות, כניסות לחניה ושלביות הביצוע ולפיתוח המתחם והממשק התשתיתי עם מגרשים גובלים.

(4) הליך תיאום תכנון תו"פ של היזם יתקיים מול צוות מתכננים מלא מטעם היזם.

#### (5) גמישות ועלויות פיתוח:

במידה והתכנית המאושרת מאפשרת גמישות בבינוי ועדיין קיימת עמידה בהוראותיה, יתאפשר ליזם לבצע שינויים בדגמי הבינוי אם רצונו בכך, ובתנאי שישמרו עקרונות החלוקה למגרשים שיירשמו כחלקות וכבית משותף (מספרם והיקפם), ושהשינוי המוצע לא יגדיל את עלויות הפיתוח של מגרשים ציבוריים או הפיתוח הכללי בסמיכות למתחם הקבלני. כל שינוי שיחול בהתחברויות לתשתיות ולפיתוח הכללי כתוצאה מהשינויים המבוצעים ע"י היזם יחולו עליו, וזאת בתנאי שחיבורי כניסות ויציאות אפשריות מבחינת תזמון הביצוע, היררכיית הדרכים והנספח התנועתי בקטע הרלבנטי לשינויים אלה.

#### (6) לוי'ז לתיאום ואישור תכנון תו"פ:

צוות התיאום יתכנס בהתאם למוכנותו של היזם להצגת התכנון. על היזם לשלוח לידי צוות התיאום, עד שבוע ימים לפני מועד הישיבה, סט תכניות וכל חומר אחר אשר בכוונתו להציג בישיבה. במועד כינוס צוות התיאום, היזם יידרש להציג את כלל היבטי התכנון של הפרויקט.

בהתאם לכך, צוות התיאום יקבע בסיכום הישיבה, אחת משלושת האפשרויות הבאות להמשך קידום הפרויקט:

א. תכנית היזם מאושרת – צוות התיאום מאשר את התכנית. המשך תהליך האישורים, יתבצע מול הרשות המקומית, ללא הצורך בנציג המחוז אך יחד עם המתכננים מטעם המשרד וניהול הפרויקט מטעם המשרד.

ב. תכנית היזם מאושרת עם הסתייגויות מקצועיות – במקרה זה, היזם מציע שינוי מהותי בתכנון פריסת התשתיות, בתמהיל החניות ו/או תכנון הפיתוח, וזאת על-אף ששינויים אלה, אינם בהכרח מהווים שינוי תכנית. ככל ששינוי זה עשוי להביא לשינוי בעלויות הפיתוח, יאושר השינוי בכפוף להתחייבות היזם לתשלום העלויות הנוספות. צוות התיאום יעביר לידיעת היזם ולרשות המקומית, בתוך 10 ימי עבודה, סיכום ישיבת התיאום ובו

## מפורטות כלל ההערות של צוות התיאום.

ג. מובא בזאת, שכלל ההערות המקצועיות של צוות התיאום, במקרה שתכנית היזם "מאושרת עם הסתייגויות", הינם המלצה ולשיקול דעת הבלעדית של הרשות המקומית, ואין בהן לחייב את היזם ו/או הרשות המקומית. המשך הליך האישור יתבצע כאמור בסעיף 10ב(1) לעיל, מול הרשות המקומית.

ד. תכנית היזם אינה מאושרת – היזם מציע שינויים בתכנית המאושרת, אשר מהווים אי-עמידה בתנאי המכרז. במצב כזה, יידרש זימון היזם לדיון והשינויים יאושרו בכפוף למתן אישורה של וועדת מכרזים עליונה, ובכפוף לאישור האדריכל הראשי במשרד.

### (7) ערעור על החלטת צוות התיאום:

במקרה של אי הסכמה בין צוות התיאום ליזם על התכנון המוצע, יוכל היזם לבקש להגיש ערעור ולהציג את התכניות בפני האדריכל הראשי. החלטה סופית של האדריכל הראשי בנושא, תובא לידיעת צוות התיאום והיזם תוך 10 ימי עבודה.

(8) בתום שלב הבנייה 06, מתחייב היזם כי המודד מטעמו יעביר דיסקט למודד האתר, הכולל סימון המגרשים והעבודות שבוצעו בהתאם לנדרש בשלב זה, כדי לוודא שהבנייה תואמת את התכניות.

### (9) ביצוע חלקים של פיתוח כללי במסגרת המכרז למתחם קבלי:

במקרים בהם במסגרת מכרזי הקרקע מוטל על היזם, כחלק מדרישות החוזה, לבצע חלקים מהפיתוח הכללי הסמוך למתחם הבנייה, כגון שבילים ציבוריים, שצ"פים וכדומה, יבוצע תיאום התכנון המפורט לביצוע של החלק של הפיתוח הכללי בצורה מעמיקה הדומה לפיתוח הכללי המבוצע ישירות ע"י המשרד, לרבות תגמירים, מפרטים ובקרת תכניות עבודה לביצוע, זאת על-מנת להבטיח שרמת הפיתוח הכוללת של השכונה תישמר. ביצוע אלמנטים של פיתוח כללי אלה, מתבצע במסגרת התחשבויות על עלויות פיתוח של המתחם בכללותו. הליך זה יבוצע במקביל לשיבת התיאום אך ללא התניות בנוגע להתקדמות הליך היתר הבניה.

## ג. ביצוע

1. היזם מתחייב בזאת, כי בעת התחלת ביצוע הבנייה והעבודות האחרות, יהיו בידיו היתרי בניה תקפים וכל הרישיונות הדרושים כחוק.

2. היזם מתחייב למלא אחר תנאי ההיתרים והרישיונות בנוגע לעבודות המבוצעות על-ידו, בין שניתנו על שמו ובין שניתנו על שם המשרד, ולנקוט בכל האמצעים הנאותים לשם הבטחת מילוי ההוראות והתנאים של ההיתרים ו/או הרישיונות על-ידי מבצעי העבודות מטעמה. בוצעו העבודות בניגוד לאמור לעיל, יפצה היזם את המשרד וכל צד ג' על נזק שייגרם להם כתוצאה מהפרת תנאי הרישיונות וההיתרים.

3. היזם יבצע את כל עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד לפי חוזה זה על נספחיו, לפי מיטב הנהוג המקצועי, בסטנדרט נאות ובהתאם למפרט נספח לחוזה, לפי כל דין ובהתאם לאמור בחוזה זה.

4. היזם מתחייב כי בביצוע כל עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד, לפי חוזה זה ישתמש במוצרים ובחומרים הנושאים תו תקן או תו הסמכה או סימן השגחה ויבצע בדיקות מוצרים, חומרים ומלאכות בהתאם לדרישות המשרד.

**11. אחריות לנזק או לאובדן**

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה היזם אחראי לכל נזק או אובדן שיגרמו לגופו או לרכושו של אדם תוך כדי ביצוע עבודות בין אם העבודות מבוצעות על-ידו ובין אם הן מבוצעות על-ידי מבצעי העבודות מטעמו, וינקוט בכל האמצעים האפשריים למניעתם. היזם מתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיע על-פי דין לעובד או כל אדם אחר הנמצא בשירותו של היזם כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך ביצוע העבודות. כן מתחייב היזם להיות אחראי לתשלום של נזק או פיצוי המגיעים על-פי דין לעובד או לכל אדם הנמצא בשירות מבצעי העבודות מטעמו, כתוצאה מתאונה או נזק כלשהם תוך כדי ביצוע העבודות. למען הסר ספק, מוסכם בזאת, כי המשרד לא ישא בכל נזק או אובדן כאמור.

**12. שמירה, גידור ושאר אמצעי זהירות**

- א. היזם יהא אחראי כלפי המשרד וכלפי צד ג' בדבר שמירה, גידור ושאר אמצעי הזהירות לביטחונם ונוחותם של הציבור, בכל מקום שיהיה צורך בכך או שיידרש על-ידי נציג המשרד או שיהיה דרוש על-פי כל דין או על-פי הוראה מצד רשות מוסמכת כלשהי.
- ב. מיום העמדת מקום העבודות, כולן או מקצתן לרשותו של היזם ועד למסירת הדירה לרוכשים, או מסירת עבודות הפיתוח הכללי, יהא היזם אחראי לגידור, לשמירה, להשגחה ולכל הקשור בביצוע העבודות וכן לשמירה על מקום ביצוע העבודות במתחם.
- ג. בכל מקרה של נזק לעבודות הבנייה, הפיתוח הצמוד, ועבודות הפיתוח הכללי, פרט לנזק שנגרם מסיכון מוסכם, יהיה היזם אחראי כלפי המשרד לתיקון הנזק תוך זמן שייקבע על-ידי נציג המשרד ולגרום לכך שעם השלמת התיקון האמור, יהא מהלך העבודות במצב תקין ומתאים להוראות חוזה זה על נספחיו.
- הוראות סעיף זה יחולו גם על נזק שייגרם על-ידי היזם תוך כדי עבודות תיקון ובדק שבוצעו על-ידו או על ידי מבצעי העבודות מטעמו ובתקופת הבדק אף לאחר השלמת העבודות בהתאם לחוזה זה על נספחיו.
- ד. לעניין חוזה זה, "סיכון מוסכם" פירושו מלחמה, פעולות איבה המבוצעות על-ידי כוחות סדירים, פלישת אויב, פעולות מדינה אויבת, קרבות (בין אם הוכרזה מלחמה ובין אם לאו), וכוח עליון. למקרה של סיכון מוסכם, תאושר הארכת תקופת הביצוע כפי שיקבע המנהל.

**13. שמירה על רשות הציבור**

- א. היזם מתחייב שתוך כדי ביצוע העבודות לא תהיה פגיעה על-ידו ו/או על-ידי מבצעי העבודות מטעמו, בנוחות הציבור ולא תהא כל הפרעה בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכיו"ב או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו.
- ב. היזם אחראי לכל נזק או קלקול שייגרם על-ידו או על-ידי מבצעי העבודות מטעמו, לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה מכוון וצפוי מראש לביצוע העבודות; הנזק או הקלקול האמורים יתוקנו מיידית על-ידי היזם, באופן היעיל ביותר ולשביעות רצונו של נציג המשרד ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטיפול בכביש, דרך, מדרכה, שביל,

רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון ובצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב כאמור לעיל.

ג. היזם אחראי לכך שתוך כדי ביצוע העבודות, לרבות עבודה ארעית, לא תהיינה הדרכים המובילות למקום העבודות משובשות באופן שיקשה על התנועה הרגילה בדרכים האמורות וידאג לקבל תחילה רישיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת. בנוסף ינקוט היזם בכל האמצעים, לרבות בחירתם של הדרכים למעבר כלי הרכב ושל זמני ההובלה, כך שתמעט ככל האפשר ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים וימנע ככל האפשר נזק לדרכים.

#### 14. טיפול בעודפי עפר

א. היזם מתחייב, אם ידרש לכך, לשפוך את עודפי העפר או חלקם, לשטחים שמחוץ לגבולות המתחם על מקום שפיכה מאושר, על-ידי הרשויות הישראליות, וזאת תוך כדי מילוי בשכבות ובהידוק מבוקר, כולל עבודות סימון וכל יתר העבודות הדרושות בעבודות מילוי בשטח, כל זאת על חשבון היזם, לרבות תשלום אגרות וכל הנדרש.

ב. היזם ישמור תעודות משלוח מהמוביל בעל הרישיון, של חומר חפירה או חציבה שהועבר לאתר אחר, או הוכחה על שימוש בחומר באתר.

#### 15. טיפול בפסולת

א. היזם מתחייב לפנות כל חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה שיקבע על-ידי המפקח (להלן: "**עודפי עפר**"), אך ורק אל אתרי שפיכה מאושרים לפי הנחיות משרד איכות הסביבה והרשות המקומית. היזם מתחייב להחיל התחייבות זו על כל העובד מטעמו.

ב. אם אין אתר סילוק פסולת בנין מורשה בהתאם לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) התשע"ג – 2013 (להלן: "**הצו**"), בסביבתו של אתר הבנייה, יש לתאם עם המשרד לאיכות הסביבה ועם הרשות המקומית בה נמצא אתר הבנייה את מיקום האתר לסילוק פסולת בנייה.

ג. השגת היתרים וסילוק עודפי העפר, הינם באחריותו הבלעדית של היזם ועל חשבונו. היזם מתחייב לקבל אישור מוקדם מהרשות המקומית לפני תחילת העבודה ולפעול על פי תנאי הרישיון ו/או ההיתר שניתנו לו.

ד. היזם יהיה אחראי על עודפי העפר והטיפול בהם בהתאם להוראת כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או תלונה כספית או אחרת כלפי המשרד ו/או רמ"י, או מי מטעמם.

ה. לביצוע האמור לעיל, היזם נדרש להתקשר עם מפעיל אתר בעל רישיון לסילוק פסולת בנין, בהתאם לצו (להלן: "**מפעיל האתר**").

ו. בשלב 06 היזם יעביר לידי המשרד, את אישור ההתקשרות שלו עם מפעיל האתר בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות (נספח ג'2), עפ"י המפורט להלן:

#### **הערכת כמות פסולת המיוצרת**

##### **ביחידה של 100 מ"ר בנוי**

לפחות 20 טון

לפחות 8 טון

#### **קבוצת ייחוס**

בניה רגילה למגורים

בניה טרומית למגורים



לפחות 60 טון  
לפחות 1.5 טון לכל 1 מ"ק

הריסה  
חפירה/חציבה

- ז. היזם ישמור קבלות/אישורי קליטה באתר הטיפול של כל כמות פסולת הבניין שסולקה.
- ח. לצורך פינוי פסולת בנין, יתקשר היזם רק עם מוביל פסולת בעל רישיון עסק להובלת פסולת.
- ט. ערבות הביצוע אותה הפקיד היזם תשוחרר רק לאחר הצגת אישור ההתקשרות עם מפעיל האתר בפני המפקח והצגת כל הקבלות והאישורים המפורטים לעיל ובדיקת השטח ע"י המפקח (שלב 42), ובכפוף לכך שהיזם עמד בכל התחייבויותיו על פי סעיף 15 זה ובפרט שלא פינה עודפי עפר אל אתרים לא מורשים. החלטת המפקח בעניין עמידת היזם בהתחייבויותיו לפי סעיף זה, תהיה סופית ובלתי ניתנת לערעור.
- הקבלות ו/או האישורים הנ"ל יוצגו בכל שלב, על-פי בקשה, גם בפני אחד או יותר מאלה: המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית.
- י. למען הסר-ספק, אין לשרוף ואין לקבור כל פסולת שהיא.

#### 16. מפקח מטעם היזם

- א. היזם יקיים פיקוח ישיר על ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד ועל עבודות הפיתוח הכללי להן נדרש במסגרת המכרז.
- הפיקוח יתבצע באמצעות מהנדס או הנדסאי רשוי בעל ניסיון מתאים. המפקח מטעם היזם ימצא באתר הבנייה לאורך כל התקופה בה היזם מבצע עבודות באתר.
- ב. המפקח מטעם היזם אחראי שבאתר הבנייה יימצאו המסמכים המפורטים להלן:
1. סט תכניות מושלם לביצוע העבודות.
  2. היתר בניה.
  3. מפרט טכני לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 ולפי צו המכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד – 1974 (לפני התחלת מכירת הדירות).
  4. לוח זמנים מפורט לביצוע במסגרת תקופת הביצוע שבחווה.
  5. יומן עבודה.
  6. הנחיות ביסוס.
  7. פרוגרמת בדיקות וחווה עם המכון הבדק.
  8. אישור מודד מוסמך לסימון המגרש ושל המבנים.

#### ג. ניהול יומן העבודה:

המפקח יימצא יום באתר הבנייה, לאורך כל התקופה בה היזם מבצע עבודות ויעקוב אחרי ביצוע העבודות בהתאם לתוכניות המאושרות.

המפקח ירשום ביומן העבודה את הפרטים הבאים :

- תאור העבודות המבוצעות עם ציון הליקויים שמצא.
- חומרים שנשלחו לבדיקה לפי פרוגרמת בדיקות ותוצאות הבדיקות.
- תאריך הזמנת המתכננים לצורך פיקוח עליון מטעמם, תאריך הביקורים באתר הבנייה וצרוף דו"חות הביקורים ליומני העבודה.
- ציון אישור המתכננים שהליקויים תוקנו.
- ציון תעודות תו תקן של החומרים שהובאו לאתר הבנייה.
- דיווח על שלבי הבנייה בהתאם לסמלים שנקבעו, לצורך מעקב אחרי התקדמות הבנייה.
- דיווחים על ביצוע היסודות ועל יציקות הבטון ירשמו בטפסים המצורפים בנספח ג'5 לחוזה והמהווים חלק בלתי נפרד מיומן העבודה.

**ד. מעקב אחר ביצוע משלב עבודות העפר והיסודות**

עם תחילת העבודה ינהל המפקח תיק מיוחד לביצוע היסודות אשר יכלול את הפרטים הבאים :

- תכנית יסודות מאושרת לביצוע.

- תכנית מדידה של האתר הכוללת :
- מצב הקרקע בתחילת ביצוע היסודות.
- מצב התכנון הסופי של פני הקרקע באתר.
- דיווח על ביצוע היסודות בהתאם לטופס המוזכר בנספח ג'5.
- דו"חות הביקור של יועץ הביסוס.
- אישור המפקח והערתיו לגמר ביצוע היסודות.

**ה. בדיקת חומרים, טיב הביצוע ועמידה בלוח זמנים**

1. המפקח ידאג שהמכון המוסמך יוזמן לנטילת חומרים לבדיקה בהתאם לפרוגרמת הבדיקות המפורטת בחוזה זה.
2. אם תוצאות הבדיקות יהיו שליליות, יורה המפקח על עריכת בדיקות חוזרות.
3. אם תוצאות הבדיקות החוזרות יהיו שליליות, ידווח המפקח למתכנן ויבקש חוות דעתו שתחייב את היזם.
4. תוצאות הבדיקות יירשמו ביומן העבודה.
5. המפקח יבדוק ביצוע הנדסי נאות של כל העבודות נשוא החוזה ויתריע על כך ביומן.
6. המפקח יבדוק התקדמות העבודה ועמידה בלוח הזמנים שבחוזה. אם החריגה בלוח הזמנים היא של חודשיים ויותר, יודיע על כך המפקח

לפיקוח המשרד.

**ו. השלמת המבנה ומסירתו**

המפקח יודא שהיזם השיג את כל האישורים והתעודות הנדרשות להשלמת המבנה, בהתאם לכל דין.

17. היזם יאפשר ויסייע לנציג המשרד או לכל בא כוח מורשה על ידו, להיכנס בכל עת למקום העבודות ולכל מקום אחר שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע החוזה או שממנו מובאים מוצרים, חומרים, מכונות וחפצים כלשהם לביצוע החוזה.

18. היזם יהיה אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו יאפשרו ויסייעו לנציג המשרד או לכל בא כוח מורשה על-ידו, להיכנס בכל עת למקומות האמורים בסעיף 17.

**19. הוראות וסמכויות המפקח מטעם המשרד**

(א) המפקח ידאג לכך שמודד האתר ימסור בשטח האתר את גבולות המתחם והמגרשים ליזם, וכן ימסור מודד האתר את מפלסי הפיתוח 0.00 של הבניין ונקודות החיבור המתוכננות ו/או הקיימות של התשתיות.

(ב) המפקח ידאג לכך שבשלב 05 ימציא היזם נספח ביטוח בהתאם לדרישת החוזה. כמו-כן, ידאג לכך שנספח הביטוח יוארך מפעם לפעם, עד לגמר שלב 42.

(ג) היזם מתחייב לעמוד בלוח הזמנים שהוכן ע"י המפקח לביצוע עבודות הפיתוח הכללי של היזם, הגובלות או מתחברות לשטחים או למערכות ציבוריות.

(ד) עם קבלת היתרי בנייה מהרשות המקומית, מתחייב היזם להמציא למפקח, עותק מהיתרי הבנייה, מיד עם קבלתם, כולם או חלקם.

(ה) המפקח יבדוק בזמן הבנייה ולאחר סיום הבנייה את הנזקים שנגרמו ע"י היזם לשטחים הציבוריים או למערכות הציבוריות, יורה ליזם לתקנם והיזם מתחייב לפעול ולתקן את הנזקים על-פי הוראת המפקח, על חשבונו.

(ו) המפקח מטעם המשרד רשאי להורות ליזם מזמן לזמן תוך כדי מהלך העבודה:

1. על סילוקו, הריסתו או הקמתו מחדש של חלק כלשהו מן העבודות שבוצעו על-ידי היזם תוך שימוש במוצרים או בחומרים בלתי מתאימים או במלאכה בלתי מתאימה או בניגוד לתנאי חוזה זה והכל ככל שעל היזם לבצע השלמת עבודות פיתוח כללי ו/או עבודות פיתוח כללי ו/או עבודות פיתוח צמוד בהתאם לחוזה זה.

2. על סילוק מוצרים וחומרים כלשהם ממקום העבודות במקרה שלדעתו אלו עלולים להפריע לביצוע עבודות הפיתוח הכללי.

3. על האצה וסיום של ביצוע שלב הבנייה 06 ו/או שלבים נוספים במידה ואי ביצועם עלול להפריע לביצוע עבודות הפיתוח הכללי.

4. על תיקון מיידי ויעיל של נזק או קלקול שייגרם על-ידי היזם או על-ידי מבצעי העבודות מטעמו, לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון

וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה מכוון וצפוי מראש לביצוע העבודות לשביעות רצונו של המפקח של כל אדם או רשות המוסמכת לפקח על הטיפול בכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון ובצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב כאמור.

(ז) מצא המפקח מטעם המשרד ליקויים בביצוע העבודות שעל היזם לבצע עפ"י חוזה זה ו/או בביצוע הוראות חוזה זה, יודיע על כך ליזם, והיזם מתחייב לתקן את הליקויים תוך 14 יום במבנים ובעבודות בהם הליקוי מהווה סכנה לרכוש ו/או לצד ג', יתוקן הליקוי תוך 7 ימים.

(ח) היזם רשאי לערער למנהל החטיבה הטכנית במחוז הרלבנטי, על הוראות המפקח לפי סעיף זה תוך 14 יום מיום שניתנו. היתה סכנה לרכוש בעטיו של הליקוי על-פי הוראות המפקח, יהיה היזם רשאי לערער תוך 7 ימים. החלטת מנהל החטיבה הטכנית תהיה סופית והיזם יפעל בהתאם.

(ט) מובהר בזה כי סמכות המפקח בהתאם לסעיף זה אינה גורעת או משחררת את היזם מאחריותו ומהתחייבויותיו המלאות כלפי המשרד וכלפי צד ג' על-פי הוראות חוזה זה ועל-פי כל דין. אין בהפעלת סמכות המפקח או אי הפעלת סמכות כדי להטיל אחריות כלשהי על המשרד.

20. לא מילא היזם את התחייבויותיו לפי סעיפים 12, 14 ו- 15, יהיה המשרד רשאי, אך לא חייב, לאחר מתן התראה של 14 יום מראש שנשלחה בדואר רשום ו/או במייל ו/או בפקסימילה, לבצע את העבודות האמורות על-ידי יזם אחר או בכל דרך אחרת, על חשבון היזם. מוסכם כי אין בביצוע העבודות כאמור כדי להטיל חבות כלשהי על המשרד בכל הנוגע לטיפול בפסולת, נזק, או אובדן, כמשמעותם בסעיפים הנ"ל.

## 21. חברה מנהלת

א. היזם מתחייב לפעול על-פי האמור בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות שחתם עם החברה המנהלת.

ב. מבלי לגרוע מהאמור בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות עם החברה המנהלת, רשאית החברה המנהלת להורות ליזם מעת לעת, תוך כדי ביצוע העבודה, על סילוק מוצרים וחומרים כלשהם ממקום העבודות, זאת במקרה שלדעתה הדבר מפריע לביצוע עבודות הפיתוח הכללי או לביצוע העבודות של יזם אחר, והיזם מתחייב לפעול על-פי הוראותיה.

מובהר בזאת כי סמכות החברה המנהלת על-פי סעיף זה, אינה גורעת או משחררת את היזם מאחריותו ומהתחייבויותיו המלאים על-פי הוראות חוזה זה ועל-פי כל דין, כלפי המשרד וכלפי צד ג'. אין בפעילות החברה המנהלת או באי פעולתה, או בהוראותיה, כדי להטיל אחריות כלשהי על המשרד.

ג. מבלי לגרוע מהאמור בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות עם החברה המנהלת, החברה המנהלת תבדוק בזמן הבנייה ולאחר סיום הבנייה, כי החברה מפנה/פינתה פסולת ועודפי עפר מהאתר אך ורק לאתרים מורשים, וכי המציאה אישור ההתקשרות בינה לבין מפעיל האתר לסילוק פסולת, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות, ואת כל הקבלות ו/או האישורים לפינוי הפסולת, על-פי הוראות סעיפים 14 ו- 15 לחוזה זה.

ד. מבלי לגרוע מהאמור בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות עם החברה המנהלת, החברה המנהלת תבדוק ותאשר ביצוע התחייבויות היזם בתחום ביצוע השלמת עבודות הפיתוח הכללי – אם קיימות – כולל פיקוח צמוד על עבודות אלו ומסירתן לרשות המקומית ע"י היזם, והכל כמפורט בפרק ב' לחוזה זה.

## 22. רישום בלשכת רישום המקרקעין

ידוע ליזם כי ככל והקרקע נשוא חוזה זה עברה חלוקה (פרצלציה) והחלוקה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. יהיה על היזם לחתום מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מיד לאחר רישום הפרצלציה, במקרה בו פרצלציה נרשמה לאחר שהיזם חתם על חוזה החכירה) על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין וכמפורט להלן. ידוע ליזם, כי הוא לא יקבל כל שירות מרמ"י קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין.

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

(א) רישום המבנה כבית משותף על-פי הנדרש בחוק המקרקעין, וזאת לא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד רישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין. היזם ימציא למשרד תוך המועד המפורט לעיל צווי רישום לבית משותף לגבי כל מבנה.

(ב) רישום זכויות רוכשי הדירות וכל ההערות והרישומים הנלווים לזכויותיהם של רוכשי הדירות, בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר משישה חודשים מתאריך רישום הבית המשותף כאמור לעיל, לרבות ביצוע כל הפעולות הנדרשות לכך על-פי כל דין.

(ג) אם המשרד יודיע ליזם כי רישום הפרצלציה יתבצע ע"י היזם ועל חשבונו מתחייב היזם לבצע את הפרצלציה באופן שכל מבנה יעמוד על חלקה נפרדת בהתאם לתכנית מאושרת ובהתאם להיתר הבניה, ולהמציא למשרד העתק מתוכנית הפרצלציה שנרשמה כאמור, וזאת תוך המועד שנקבע לגמר הבניה של אותו מבנה בהתאם לחוזה זה או מועד איכלוס הדירה הראשונה במתחם – לפי המוקדם מבניהם. תכנית הפרצלציה הנ"ל תוכן בהתאמה מלאה להוראות התשריט והתקנון לתכנית שבתוקף ולהיתרי הבניה ותכלול בין היתר גם את השטחים הציבוריים לרבות דרכים, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים ולמבני ציבור וכדומה.

(ד) בסיום הליך הרישום, ימציא היזם למשרד את המסמכים המפורטים בסעיפים 31.5 ו- 31.6 להלן.

(ה) למרות האמור לעיל, באם נרשמה פרצלציה קודם לחתימת חוזה זה, או במהלך תקופת הבניה, אזי היזם מתחייב כלהלן: רישום המבנה כבית משותף על-פי הנדרש בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 וזאת לא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד ביצוע שלב 39.

(ו) למען הסר-ספק, מובהר כי בכל אותם מקרים שלא נרשמו זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב היזם לנהל את כל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי דירות עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "רישום הזכויות"), לרבות הכנת תכניות מדידה ורישומן בלשכת רשם המקרקעין, העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא,

רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, רישום בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דיור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.

(ז) מבלי לגרוע מאחריות היזם לביצוע הרישומים האמורים בסעיפים קטנים א', ב' ו – ג' לעיל, יהיה המשרד רשאי בכל עת להורות ליזם, והיזם מצהיר ומקבל על עצמו בזה לפעול בהתאם להוראותיו ולהעביר את ביצוע, אישור ורישום כל הפעולות האמורות לעיל, או חלק מהן, לכל גוף אשר המשרד יורה, על חשבון היזם, ולחייב את היזם בכל ההוצאות והתשלומים לרבות שכר טרחת עורך-דין הכרוכים בכך.

(ח) רמ"י לא תקנה ליזם בעלות במקרקעין נשוא החוזה וזאת עד לעמידת היזם בהתחייבויותיו על-פי תנאי המכרז ועל-פי תנאי חוזה זה.

### 23. ביטוח עבודות הבנייה והפיתוח

(א) היזם מתחייב, משך כל זמן ביצוע העבודות החל משלב הבנייה 05 ועד שלב 42 לבטח על חשבונו לטובתו ולטובת המשרד בחברת ביטוח ביטוחים בגבולות אחריות נאותים כנגד הסיכונים שלהלן:

1. ביטוח המבנה, החומרים, הציוד, המתקנים וכל דבר אחר שהובא למתחם בערך כנון מלא, לצורך העבודות במלוא ערכו, מזמן לזמן נגד כל נזק או כל אובדן במשך כל תקופת ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח ועד למסירתן כאמור. היזם יגרום לכך שנספח הביטוח יכלול כיסוי לעבודות, למוצרים, לחומרים ולתכנון ליקויים.

2. ביטוח מפני נזק ו/או אובדן העלולים להיגרם, במישרין או בעקיפין, לגופו ו/או לרכושו של כל אדם, לרבות עובדי החברה, עובדי המשרד, נציגי הממשלה, וכל צד שלישי אחר, תוך כדי מעקב ביצוע עבודות במתחם או עקב ליקויים בעבודות או במוצרים ובחומרים.

(ב) היזם מתחייב כי הסיכונים כמפורט בסעיף קטן (א) לעיל יכוסו בין היתר ובכפוף לכל דרישה של המשרד, על-פי נספח הביטוח כמפורט להלן:

1. ביטוח אחריות קבלנים הכולל ביטוח נגד כל הסיכונים לגבי הרכוש וביטוח אחריות כלפי צד ג'. הכיסוי יכלול אחריות צולבת.

2. ביטוח אחריות המעבידים לכיסוי התחייבויות כלפי עובדי היזם וכלפי עובדיהם של מבצעי העבודות מטעמו.

3. ביטוח חובה לפי חוק פיצויים לנפגעי תאונות דרכים עבור כלי רכב וכל ציוד והמתקנים המחייבים רכישת ביטוח חובה.

(ג) היזם מתחייב להגדיל את סכום הביטוח במקרה של שינויים בהיקף העבודות ובהתאם לשינוי כאמור, ומתחייב להאריך את תקופת הביטוח עד למועד השלמת מלוא העבודות במקרה של המשך ביצוע העבודות מעבר לתקופה הנקובה בנספח הביטוח.

(ד) בכל מקרה אשר בגינו תוגשנה או עלולות להיות מוגשות תביעות, אשר לפי שיקול דעתו של המשרד, והערכתו ימצו חלק כלשהו מסכומי הביטוח, יהיה היזם מחויב לפי דרישתו של המשרד להגדיל בהתאמה את גבולות הכיסוי הביטוחי או לבצע ביטוח חדש נוסף בתנאים כאמור, למשך יתרת תקופת הביצוע על-פי החוזה.

(ה) היזם מתחייב לערוך את הביטוחים הנ"ל ולהמציא למשרד את נספח הביטוח בשלב הבנייה 05. היזם לא ישנה תנאי כלשהו מתנאי ביטוח כלשהו, ללא הסכמת המשרד מראש ובכתב.

(ו) היזם מתחייב לקיים בדיוקנות את כל דרישות נספח הביטוח ולעשות כל פעולה, אם יידרש לעשותה על-ידי המשרד, כדי לממש את נספח הביטוח בעת הצורך. אי מילוי התחייבויותיו של היזם על-פי נספח הביטוח לא יגרע מזכויות המשרד על-פי תנאי נספח הביטוח. היה והמשרד יחליט לתבוע על-פי נספח הביטוח שנרכש על-ידי היזם, מתחייב היזם לסייע למשרד להגיש ביחד את התביעה למבטח.

(ז) היזם מתחייב לחתום מיד לפי דרישתו הראשונה של המשרד, על כל תעודה ועל כל מסמך, אשר לפי חוק כלשהו או לדעת המשרד או על-פי תנאי איזה ביטוח, יהיו דרושים או רצויים לשם ביצוע כל או חלק מהתחייבויותיו.

(ח) היזם מתחייב להמציא למשרד, מיד לפי דרישתו הראשונה, כל רישיון, אישור, תעודה, קבלה או מסמך אחר, שלדעת המשרד יהיו דרושים או רצויים לשם הוכחת קיום התחייבויות היזם לפי סעיף זה.

(ט) במקרה ויוסכם בין היזם לבין מבצע עבודות מטעמו או כל צד שלישי אחר כי הביטוחים הנ"ל, כולם או חלקם, ייעשו על חשבונו ועל אחריותו של צד שלישי, יגרום היזם לכך כי הביטוחים שיעשו על ידי צד שלישי הנ"ל, יענו על דרישות סעיף זה.

(י) היזם מייפה בזה באופן בלתי חוזר, את כוחו של המשרד לעשות בשמו, במקומו ועל חשבונו פעולה מהפעולות המנויות שבסעיף זה לעיל, בכל מקרה שפעולה מהפעולות הנ"ל לא תיעשה על-ידי היזם, או שלא תיעשה לשביעות רצון המשרד.

(יא) היזם פוטר בזה את המשרד מראש, מכל אחריות, במקרה שהמשרד לא ישתמש בסמכות כלשהי מסמכויותיו על-פי יפוי הכוח הנזכרים לעיל, ובייחוד אך בלי לגרוע מכלליותו של הפטור הנ"ל, במקרה שהמשרד לא יסדר איזה ביטוח, כאמור לעיל, או במקרה שלא יסדר אותו בזמן, או באופן הנכון או במקרה שמחמת ליקוי בצורת הביטוח, או בשל סכומו הנמוך של איזה ביטוח, או מחמת חוסר דרישה או מסיבה כלשהי, חברות הביטוח לא תשלמנה בעד איזה נזק או הפסד.

היזם מוותר בזה, מראש, על כל טענה כלפי המשרד בגין או בקשר לכל תביעה, משא ומתן או סידורים שיעשו על-ידי המשרד, כאמור לעיל, וזאת, בין שהביטוח נעשה או יעשה על-ידי היזם או בשמה ובין שנעשה או יעשה על-ידי המשרד.

(יב) למען הסר-ספק, מובהר כי אין בעצם כריעת הביטוחים כדי לשחרר את היזם מחובות או מאחריות כלשהם ביחסים שבינו לבין המשרד, היזם יפצה ו/או ישפה את המשרד ו/או עובדיו ו/או כל מי שפועל מטעמו, בגין כל נזק, הפסד או הוצאה שייגרמו למשרד ו/או תביעות או דרישות שתוגשנה נגדו כתוצאה מנזק או אובדן כלשהם לאדם או לרכוש והנובעים, במישרין או בעקיפין, מביצוע העבודות במתחם על-ידי היזם או כל מי מטעמו, או כל מעשה או מחדל אחר כלשהו של היזם או מטעמו.

תגמולי הביטוח שיקבל המשרד, אם יקבל בקשר עם כל נזק, הפסד, הוצאה או תביעה כאמור, יופחתו מסכום הפיצוי ו/או השיפוי בו יהיה חייב היזם כלפי המשרד, לפי העניין.

## 24. עתיקות

ידוע ליזם כי המקרקעין נשוא החוזה מצויים בתחום אתר עתיקות המוכרזים כדון, כאמור בסעיפים 6.3 ו- 6.4 להוראות התכנית שעניינם "עתיקות" וכמצוין בהעתק רישום מפנקס

הזכויות (נסח רישום) המצורף כנספח י' לחוברת המכרז.

במסגרת עבודות הפיתוח בתחום התכנית שביצע המשרד, או מי מטעמו התגלו חללים/מערות בזמן ביצוע חישוף בתוואי הכבישים שבשכונה ה'. במידה ובמסגרת העבודות האמורות יתגלו במגרשים חללים/מערות ו/או ממצאים הדרושים בדיקה של רשות העתיקות, תופסקנה עבודות החישוף במגרשים, והיזם ידרש לשאת בעצמו ועל חשבונו בכל ההוצאות הקשורות בעלות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות ההצלה במתחם. היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור:

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

(ב) היזם מתחייב לפעול עפ"י חוק העתיקות ולבצע בין היתר, חפירות הצלה במקום לשחרר השטח לבנייה על חשבונו, במימונו, ועל אחריותו בלבד.

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

(ד) מיד לאחר גילוי החפץ ולפני הזזתו ממקומו, יודיע היזם לנציג הממשלה, כפי שיקבע המשרד, על התגלית וכן מתחייב היזם לקיים הוראות כל דין בדבר עתיקות.

(ה) היזם מתחייב בזאת להיות אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו ימלאו אחר הוראות סעיף זה.

(ו) נתגלו עתיקות שגילויין עשוי לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויות היזם, יאריך המנהל את תקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי. במידה ושחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח ליזם, ישקול המשרד את משך תקופת הביצוע.

(ז) כל עבודה שתבצע בתת-הקרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבונו של היזם.

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

## 25. פגיעה בזכויות פטנטים, מדגמים, או סימני מסחר

היזם ימנע כל נזק מן המשרד ותפצה אותו על כל פגיעה, דרישה, נזק, הוצאה, היטל וכיו"ב שיתעורר כתוצאה מפגיעה בזכויות פטנטים, מדגמים או סימני מסחר או זכויות דומות בדבר השימוש, תוך כדי ביצוע העבודות במכונות או במוצרים או בחומרים שישופקו על-ידו ו/או על-ידי מבצעי העבודות מטעמו.

## 26. המחאת זכויות לפי החוזה

ביקש היזם להסב, או להמחות את זכויותיו וחביותיו, לפי חוזה זה, או חלק מהן, יבחן



המשרד את הבקשה והוא רשאי לקבלה, לקבלה בתנאים, או לדחותה או לקבלה בתנאים, הכל על-פי שיקול דעתו הבלעדי ובין היתר בכפוף להתחייבות של היזם שעל שמו יוסב החוזה, לחתום על נוסח חוזה זה על כל נספחיו בשינויים המחויבים בגין ההסבה. **מובהר בזאת, כי במידה והמשרד יאשר העברת זכויות חכירה לגבי המגרשים נשוא חוזה זה, ההסבה תאושר לכל המגרשים במתחם כחטיבה אחת.**

#### 27. ביטול חוזה

מבלי לפגוע בזכות המשרד לפי הוראות חוזה זה, ועל-פי כל דין, יהיה המשרד רשאי להודיע ליזם על ביטול חוזה זה, או כל חלק ממנו, גם בכל אחד מהמקרים הבאים:

- (א) היזם לא עמד בהתחייבותו לשלם את מלוא התשלום עבור הקרקע, בהתאם לתנאי המכרז.
- (ב) עברו 15 חודשים מ"המועד הקובע" בהתאם לסעיף 2א' בפרק א' לחוזה זה, והיזם טרם החל בביצוע שלב 06, מכל סיבה שהיא.
- (ג) היזם המחה או הסב לאחר את החוזה, כולו או מקצתו או נספח מנספחיו, בניגוד להוראות חוזה זה וללא קבלת אישור המנהל מראש.
- (ד) היזם העביר לאחר מניות המקנות שליטה ביזם או שנעשה אצל היזם שינוי מבנה או מיזוג עם יזם אחר, ללא הסכמת המנהל מראש ובכתב.
- (ה) הוצא ליזם צו הקפאת הליכים.
- (ו) הוצא צו כינוס נכסים או מונה ליזם כונס נכסים או מנהל מיוחד או נתמנה ליזם מפרק או מפרק זמני או ניתן צו פירוק נגד היזם בפירוק מרצון או על-ידי בית המשפט.

#### 28. ביצוע שומה חדשה

- (א) מבלי לגרוע מהוראות סעיף 27 לעיל, אם לדעת המנהל קצב ביצוע עבודות נשוא חוזה על-ידי היזם, איטי מדי בכדי להבטיח השלמת העבודות במועדן ו/או היזם לא עמד בלוח הזמנים, לאחר שהחל היזם בעבודות (שלב הבנייה 06), רשאי המשרד להורות לרמ"י לערוך שומה חדשה למחיר הקרקע שבה זכה היזם והיזם מתחייב לשלם לרמ"י את ההפרש בין השומה החדשה לבין הסכום ששולם ע"י היזם בגין הקרקע, אם קיים הפרש כזה.
- (ב) כן יערוך המשרד תחשיב מעודכן של הוצאות הפיתוח הכללי ויחייב את היזם בתשלום ההפרש בין התחשיב המעודכן לבין הוצאות הפיתוח הכללי, כפי שפורט בטבלה בחוברת המכרז.

#### 29. אישור עוסק מורשה

היזם מצהיר בזאת כי הינו בעל תעודת "עוסק מורשה" לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976, וכי כל מבצעי העבודות מטעמו יהיו בעלי תעודות "עוסק מורשה", ואם הם עוסקים

זעירים – בידם אישור רישום וסיווג לפי סעיף 53 (2) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976.  
לא יבוצע תשלום כלשהו ליזם, אלא אם הוגשה על-ידו חשבונית מס כמשמעותה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו – 1976.

### 30. הפסקת עבודות לפי הוראות המנהל

(א) היזם יפסיק את ביצוע העבודות, או ידאג כי מבצעי העבודות מטעמו יפסיקו אותן, כולן או מקצתן, לזמן מסוים או לצמיתות, לפי הוראה בכתב מאת המנהל ובהתאם לתנאים ולתקופה שצויינו בהוראה. המנהל רשאי לתת הוראה כאמור להפסקת העבודה "מסיבות שלטוניות".

(ב) הוצאות שנגרמו ליזם או לצד ג' כתוצאה מהפסקה של ביצוע העבודות לפי הוראות המנהל כאמור בסעיף קטן (א), לרבות תשלום פיצויים לצד ג' על-פי פסק-דין סופי וחלוט, יחולו על המשרד, ובלבד שהיזם לא יהיה רשאי לדרוש תשלום הוצאות כנ"ל, אלא אם תוך 30 יום מהמועד שההוצאות נגרמו דרש את תשלומן.  
שיעור ההוצאות ייקבע על-ידי נציג המשרד באישור המנהל לאחר שניתנה ליזם הזדמנות להשמיע טענותיו.

(ג) תשלום ההוצאות כאמור הוא לסילוק של כל תביעות היזם, כולל תביעות לפיצוי כתוצאה מהפסקת העבודה, ותביעות לחיסול בגין הוצאות מיוחדות שנגרמו לו וכל תביעה אחרת בקשר להפסקת העבודות או כתוצאה מהפסקתן וכל הנובע מכך.

### 31. תקופת בדק ותיקון ליקויים

מבלי לגרוע מכל דין מתחייב היזם כדלקמן:

(א) להיות אחראית לעמידות, ליציבות ולשלמות המבנה ו/או הדירות ו/או לאלמנטים הבודדים במבנה אף לאחר תום תקופת הבדק.

(ב) לתקן כל ליקוי ו/או פגם שיתהוו ויתגלו במבנה ו/או בדירות ו/או ברכוש משותף הקשורים ליציבות המבנה ולעמידתו הן מבחינת הביסוס והן מבחינות אחרות.

(ג) לבצע את התיקון כאמור מיד לאחר שקיבל על כך הודעה, וזאת אף לאחר תום תקופת הבדק. לא ניתן הפגם או הליקוי כאמור לתיקון, יפצה היזם את הרוכש או את המשרד על מלוא נזקיו.

### 32. ערבות ביצוע

32.1 עם חתימה על חוזה זה וכחלק בלתי נפרד ממנו, מתחייב היזם להמציא למשרד ערבות אוטונומית צמודה למילוי כל התחייבויות היזם, לרבות עמידה בתנאי מחיר למשתכן, על-פי הוראות חוזה זה על סך של: \_\_\_\_\_ ₪ (ובמילים: \_\_\_\_\_).  
(להלן: "הערבות").

תוקף הערבות הינו עד לתום מילוי כל התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה.

הערבות תהיה צמודה למדד תשומות הבנייה של חודש 06/2018.

הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף 2.4.4 להוראת תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת. הערבות תהיה על-פי הנוסח המצורף בנספח ג'8 בלבד.

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

32.2 הערבות תוקטן מפעם לפעם בהתאם להתקדמות בביצוע התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה ובשלבם כמפורט להלן:

(א) 35% - לאחר מכירת 50% מסך יחידות הדיור ובכפוף לעמידה בכל הוראות החוזה לרבות לעניין מחיר המכירה על-פי תנאי המכרז והחוזה.

(ב) 35% - לאחר מכירת כל יחידות הדיור, השלמת ביצוע שלב הבנייה 06 באתרים בהם הפיתוח מתבצע ע"י המשרד וקבלת היתר בנייה מלא לכל יחידות הדיור במצטבר.

(ג) 20% - לאחר השלמת ביצוע שלב 42, קבלת טופס 4 ובכפוף לעמידת היזם בביצוע הבניין ודירות מחיר למשתכן בהתאם לתנאי חוזה זה ובלבד שיתרת הערבות אשר תוותר בידי המשרד, לא תפחת מ- 1,000 ₪ ליחיד.

(ד) 10% - לאחר סיום ביצוע רישום בית משותף ורישום זכויות משתכנים בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לכללי המשרד.

- פניה לכל רוכשי הדירות לצורך רישום זכויותיהם ורישום זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין בהיקף של לפחות 50% מהדירות במתחם.

(ה) - אם טרם נרשמה פרצלציה, על-ידי המשרד מכל סיבה שהיא, תשוחרר יתרת הערבות בתום שנתיים ממועד מסירת החזקה של כל הדירות ובתנאי שנתחם חוזה חכירה בין כל רוכשי הדירות לבין רמ"י.

32.3 לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק א' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז במשרד להקטנת הערבות ולצרף לבקשה הוכחה על מכירת הדירות בהיקף הנדרש וכן את נספח הביטוח, כמפורט בחוזה הבנייה.

32.4 לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק ב' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז במשרד להקטנת הערבות ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים:

(1) הוכחה על מכירת הדירות בהיקף הנדרש.

(2) הוכחה על סיום שלב הבנייה 06 והמצאת אישור ההתקשרות בין היזם לבין מפעיל האתר לסילוק פסולת, בליווי ההצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות, ובתנאי שהיזם לא פינה פסולת ו/או עודפי עפר לאתר לא מורשה.

(3) הצגת כל הקבלות ו/או האישורים לפינוי הפסולת.

(4) נספח ביטוח בתוקף.

32.5 לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק ג' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז במשרד להקטנת הערבות ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים :

(1) טופס 4.

(2) פרוטוקול מסירה סופי של השלמת עבודות הפיתוח הכללי לרשות המקומית, במידה ונדרש.

(3) הצגת כל הקבלות ו/או האישורים לפינוי הפסולת ובתנאי שהיזם לא פינה פסולת ו/או עודפי עפר לאתר לא מורשה.

(4) נספח ביטוח בתוקף.

32.6 לצורך שחרור יתרת הערבות עפ"י ס"ק ד' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז במשרד ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים :

(1) צווי בית משותף לכל הבתים.

(2) נסח שיש בו ריכוז הרישומים מלשכת רישום המקרקעין, לגבי הרישומים שבוצעו.

(3) תצהיר ערוך כדין החתום ע"י מנהל היזם, בדבר פניית היזם לכל רוכשי הדירות לעניין רישום זכויותיהם בדירות בלשכת רישום המקרקעין.

32.7 לצורך שחרור יתרת הערבות עפ"י ס"ק ה' לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז במשרד ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים :

(1) תצהיר ערוך כדין החתום ע"י מנהל היזם, מורשה חתימה, כי נמסרה החזקה בכל הדירות לרוכשים במועדים הקבועים בס"ק ה' לעיל, וכי נחתמו כל חוזי החכירה בין כל רוכשי הדירות לבין רמ"י.

(2) כתב התחייבות בלתי חוזרת, חתום ע"י היזם ומאושר ע"י עורך-דין לרישום בית משותף ולרישום זכויות המשתכנים בלשכת רישום המקרקעין (טאבו), מיד עם סיום ביצוע הפרצלציה.

32.8 הפר היזם אחת או יותר מהוראות הסכם זה, יהיה רשאי המשרד, בין היתר, לחלט את הערבות ולפעול על-פי פרק ד' "הוראות כלליות" לחוזה זה.

## פרק ב'

### **ביצוע השלמת עבודות הפיתוח הכללי ע"י היזם ועל חשבונו הוראות כלליות ומפרט מיוחד**

1.

א. היזם מצהיר כי בדק את עבודות הפיתוח הכללי אשר בוצעו על-ידי הרשות המקומית, התאגיד ו/או המשרד ו/או החברה המנהלת ומצא אותן תואמות לתכנון המאושר. היזם מתחייב לבצע את השלמת עבודות הפיתוח הכללי במומחיות ובמקצועיות לפי מיטב הנוהג המקצועי ובהתאם לחוזה זה ונספחיו. כן מצהיר היזם, כי בדק את התוכניות ואין כל מניעה להתחבר למערכות התשתית הקיימות ואשר בוצעו/יבוצעו על-ידי הרשות המקומית, התאגיד ו/או המשרד ו/או החברה המנהלת.

ב. בכל מקרה בו יאחר היזם להשלים את העבודות שבאחריותו (ביחס לתאריכים וללוחות הזמנים המפורטים בפרק א'), והמשרד השלים את ביצוע המדרכות בשטח הציבורי, הרי שבמצב כזה יחוייב היזם לבצע על חשבונו את כל העבודות הנדרשות לצורך התחברות למערכות העירוניות הקיימות, לרבות, פרוק המדרכה הקיימת והסדרת כניסת כלי רכב למגרשו, התאמת המדרכה והנמכה במקומות הנדרשים.

מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה מתחייב היזם לבצע על חשבונו את השלמת עבודות הפיתוח הכללי בתוך גבולות העבודה ומחוצה לה, כמפורט בפרק זה ובנספחי החוזה.

ג. היזם מתחייב למסור את השלמת עבודות הפיתוח הכללי לרשות המקומית ולרשויות הרלוונטיות, לאחר קבלת אישור המפקח/החברה המנהלת, ולאחר שהעבודות בוצעו על-ידי היזם, בטיב ובאיכות לפי מיטב הנוהג המקצועי, בסטנדרט נאות ולפי כל דין.

למען הסדר הטוב, מצהיר היזם כי אין באישור המפקח/החברה המנהלת על-פי סעיף זה כדי להטיל על המשרד ו/או החברה המנהלת כל אחריות שהיא, ואין באישור המפקח/החברה המנהלת כדי לגרוע מאחריות היזם.

ד. למען הסר-ספק, מובהר בזה כי היזם אחראי לביצוע ולמסירה מושלמת לרשות המקומית של השלמת עבודות הפיתוח הכללי אשר יבוצעו ע"י היזם.

ה. היזם מצהיר שברור לו כי מטרת ביצוע השלמת עבודות אלה, היא להבטיח את השלמת כל עבודות הפיתוח הכללי, לכל יחידות הדיור במתחם, עד למועד איכלוסן בהתאם ללוח הזמנים כמפורט בפרק א'.

2. המשרד ביצע ו/או יבצע באמצעות החברה המנהלת, את עבודות הפיתוח הכללי עד לגבולות העבודה. ביצוע השלמת עבודות הפיתוח הכללי (בגבולות העבודה), יהיה במקביל לעבודות הבנייה, המפורטות בחוזה זה.

### 3. תכנון עבודות הפיתוח הכללי והשלמתן:

א. המשרד ו/או החברה המנהלת, ביצעו או יבצעו את הפיתוח הכללי על-פי תכניות מאושרות.

ב. היזם מתחייב לבצע על חשבונו את כל עבודות התשתית והפיתוח בתחום המתחם, לרבות השלמת הפיתוח הכללי על-פי הגבולות המסומנים ובהתאם לתכניות שיאושרו ע"י המשרד, ולהתחבר למערכות הכלליות מחוץ למתחם לרבות ביצוע ההתחברויות בפועל מחוץ לגבולות המתחם.

ג. לא יהיו שינויים בהתחברויות של מערכות מהמתחם אל מערכות ציבוריות, הכל לפי התכנון המקורי. במידה ויהיו שינויים בתכנון ו/או בביצוע ויהיה צורך בשינויים של המערכות, יהיו אלו על חשבון היזם.

מודגש בזאת, כי החלטתו של המשרד בדבר התחברות למערכות, היא סופית ומוחלטת, והיזם לא יוכל לבוא בתביעות או טענות כלשהן, למשרד ו/או למי מטעמו.

ד. היזם מצהיר שידוע לו שהמנהל שומר לעצמו את הזכות לדרוש שינויים, או להמציא ליזם תכניות פיתוח ותשתיות עם שינויים, בכל מקרה שיגיע למסקנה כי הם דרושים בגלל שינוי תקנים, דרישות של הגופים הסטטוטוריים, הנחיות הרשות המקומית, או כתוצאה הנובעת מעצם הביצוע עצמו. לא תהיה ליזם כל תביעה שהיא, גם אם הדבר יהיה כרוך בעלויות ביצוע גבוהות יותר, הוצאות תכנון והוצאות אחרות כלשהן.

למען הסר-ספק, מובהר בזאת, כי הוצאות נוספות כלשהן, אם יהיו ביוזמת היזם בגין שינויים כלשהם, יחולו על היזם. ליזם לא תהיה זכות לתבוע פיצוי כלשהו. במידה וידרשו התאמות, שינויים, או תוספות כלשהן, בעבודות התשתית והפיתוח הכללי, עקב שינויים שידרשו ע"י היזם והשינוי בביצועם הוסכם ע"י המשרד, והדבר יהיה כרוך בהוצאות נוספות, יחולו אלה על היזם.

המשרד לא יכיר בכל תביעה שהיא כתוצאה מהאמור לעיל, והיזם מסכים מראש לבצע שינויים אלה על חשבונו וללא כל תמורה. מובהר בזאת שבמידה ויתגלו אי הסכמות בין היזם ובין המשרד, המשרד, הוא לבדו, יקבע באם השינויים או התוספות הם שינויים בסטנדרט עבודות השלמת הפיתוח הכללי ופסיקתו באי ההסכמות בין היזם והמשרד תהיה סופית ומוחלטת.

### 4. עבודות ביוב:

היזם מתחייב לבצע את עבודות הביוב הכוללות ביצוע מלא, בכל תחום המתחם ואף מחוץ לו, לצורך ביצוע ההתחברויות, לרבות חציות כבישים ומילוי CLSM לכל עומק ורוחב החפירה, במידת הצורך וחיבורים למערכת הקיימת בתאום עם התאגיד, וכל הנוגעים בדבר לרבות פיקוח של אותם גורמים ובמידה ויידרש.

מערכת הביוב תתואם עם כל יתר מערכות התשתית בתחומי התב"ע, ותימסר לתאגיד ולרשות המקומית.

מובהר בזאת כי אישור להתחברות למערכת הביוב, יינתן אך ורק בסיום הבנייה ובכפוף לקבלת אישור תאגיד בכתב.

5. עבודות מים:

היזם מתחייב לבצע את כל עבודות המים בתחום גבולות המתחם, לרבות התחברות למערכת הקיימת שמחוץ לגבולות המתחם, חציות כבישים ומילוי CLSM לכל עומק ורוחב החפירה, במידת הצורך וחיבור למערכת הקיימת בתאום עם התאגיד וכל הנוגעים בדבר לרבות פיקוח של אותם גורמים. מערכת המים תתואם עם כל יתר מערכת התשתיות ותימסר לתאגיד ולרשות המקומית.

היזם מתחייב להתקין על חשבונו מערכות קריאה ממוחשבת של מדי מים לרבות גומחות, ארונות ודלתות וכדומה, בהתאם לדרישת התאגיד.

חיבורי המים לבנייה יבוצעו על-ידי היזם ועל-פי הנהלים הנהוגים בתאגיד.

6. עבודות חשמל:

היזם מתחייב לבצע עבודות הכנה לחברת חשמל וביצוע חיבורי החשמל אשר הינם באחריותו המוחלטת של היזם.

ידוע ליזם והוא מסכים לכך שהמשרד ו/או החברה המנהלת יתאם תיאום עקרוני יחד עם חברת החשמל את תכנון האתר לרבות חציית כבישים והצבת פילרים למונים. למרות האמור לעיל, אם יתברר שהתכנון והתאום המוקדם שנעשה ע"י המשרד ו/או החברה המנהלת מחייב שינויים, יהיה על היזם לדאוג לתאם את עבודות ההכנה לביצוע החיבורים לבתים עם חברת החשמל, הכל כדי להבטיח את ביצוע החיבורים של הבתים במועד הרצוי. כמו כן מתחייב היזם לתאם עם חברת החשמל את מהלך הקווים ולקיים את דרישות ותנאי חברת החשמל לביצוע הרשת והחיבורים.

המשרד לא שילם בגין יחידות הדיור נשוא החוזה עבור חיבורי החשמל לבתים (חל"ב).

מודגש בזאת שהתכנון הסופי לרשת החשמל מתוכנן ע"י חברת החשמל רק לאחר שהיזם הזמין ושילם לחברת החשמל את החשבונות כנדרש, עפ"י תכנון שהוגש ע"י המשרד.

היזם מתחייב לקדם את הנושאים הנ"ל ולתת תשומת לב מיוחדת לכל נושא החשמל, ומתחייב לבצע את העבודה בהתאם ללוח הזמנים המצורף, ובהתאם לכללים של חברת החשמל.

היזם מתחייב כי ככל שיקבל דרישה של המשרד, יקדם היזם עבודות פיתוח הקשורות לעבודות חברת חשמל ובכלל בתוך לוח זמנים קצר יותר וכפי שיוורה המשרד. על-פי הוראת המפקח ידאג היזם לפנות ולהכשיר תוואים למעבר כבלי חשמל וזאת מיד עם קבלת ההוראה.

באחריות היזם לבנות חדרי טרנספורמציה בהתאם לדרישת חברת החשמל, ככל ויידרש.

היזם יפנה לחברת החשמל מייד לאחר חתימת החוזה, לצורך תאום חיבור חשמל ובניית חדר טרנספורמציה.

באחריות היזם לדאוג לאספקת חשמל לצורך הבנייה. אחריות המשרד לדאוג להשמשת מערכת החשמל השכונתית, הינה רק למועד האיכלוס.

7. עבודות רשת טלפונים וטלוויזיה בכבלים:

א. הכנת רשת הטלפונים וחיבור הבתים היא באחריות בזק והיזם, למשרד ו/או לחברה המנהלת אין כל אחריות בנושא זה.

עם זאת המשרד ו/או החברה המנהלת תאם את תכנון הרשת הראשית של הטלפונים באתר ובכלל זה רשת הטלויזיה בכבלים (להלן: "הטל"כ"). הנכללות עם תכניות הטלפונים.

למרות האמור לעיל אין המשרד ו/או החברה המנהלת מתחייב כי התכנון הוא סופי.

לפיכך מתחייב היזם לתאם סופית את ביצוע הרשת הראשית ע"י בזק והשלמת החיבורים למגרשים לביצוע על ידו.

עבודות רשת הטלפונים יבוצעו במקביל לעבודות הבניה וזאת כדי להבטיח חיבורי טלפון למועד האיכלוס.

ב. היזם מתחייב להתקשר עם חברת הכבלים ולתאם איתה את הביצוע והמימון של ההכנות התת-קרקעיות לטלויזיה בכבלים עד לכל אחד מהמגרשים. היזם ידאג לתאם את התכנון והביצוע של מערכת הטל"כ. כמו-כן, יאפשר לחברת הכבלים לבצע את המערכת. למשרד ו/או לחברה המנהלת אין ולא תהיה כל אחריות לנושא זה מכל סוג שהוא.

#### 8. הנחיות כלליות:

א. עבודות הפיתוח והתשתית המתבצעות ע"י היזם, הן עבודות פיתוח כללי שיתבצעו בתוך גבולות העבודה ולצורך התחברויות תשתיות אף מחוץ למגרשים, והן יבוצעו על-פי התכניות והמפרטים המצורפים לחוזה זה.

ב. היזם מתחייב לאפשר בכל עת מעבר חופשי ונוח בגבולות העבודה לכל גורם שהוא, לרבות קבלנים אחרים.

ג. יובהר כי המשרד אינו מחויב לאפשר ליזם דרך למעבר רכבים שאינם רכבי עבודה עד לגבולות המתחם.

ד. היזם ימנה נציג מטעמו ויודיע בכתב לנציג המשרד, סמוך למועד מסירת המגרש, את שמו של נציגו שיהיה מוסמך לחתום על יומני עבודה ולהתחייב בשם היזם. היזם מצהיר כי יכבד ויעמוד מאחורי כל התחייבות של נציגו המוסמך כאמור.

ה. עבודות התשתית והפיתוח ימסרו סופית לרשות המקומית ו/או לתאגיד ו/או למשרד ו/או למי שהמשרד יורה, רק לאחר שיושלמו כל העבודות שבוצעו ע"י היזם.

ו. היזם מתחייב לשלם בנפרד היטלים ו/או אגרות ו/או דמי הקמה עפ"י כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה – 2015 (להלן: "כללי תאגידי מים וביוב" ו- "דמי הקמה") ו/או מיסים שיוטלו עליו ע"י גורם כלשהו, כגון רשות מקומית ו/או התאגיד ו/או כל רשות אחרת.

ז. היזם מתחייב לתאם העבודות עם בזק וחברת החשמל כנדרש, וכל שינוי בתכנית שיידרש ע"י גורמים אלה, יבוצע ע"י היזם ועל חשבונו.

ח. חיבור הבניינים למערכות התשתית הראשיות, מותנה באישור המפקח, הרשות המקומית.



ט. היזם מתחייב לבצע באופן מושלם ונאות את כל השלמת עבודות הפיתוח הכללי, באופן שיאפשר תפקוד שלם ומלא של המערכות שבתחום טיפולו ואחריותו של היזם.

י. איכלוס הבתים מותנה בקבלת אישור המפקח וקבלת טופס 4 מהרשות המקומית.

יא. מועדי האיכלוס של הדירות יהיו באחריות היזם בלבד.

יב. היזם מתחייב להציב עפ"י הוראת המפקח, שלט לעבודות המתבצעות במתחם ואשר יוצב באתר. השלט יכלול את כל שמות מתכנני המתחם.

יג. היזם ידאג לקבלת אישור והיתרים על-פי כל דין, למקום משרדיו באתר – משרדים, מחסנים וכו'.

יד. יזם המבקש להקדים את לוח הזמנים לאכלוס, יפנה למנהל בבקשה בכתב וזאת לא יאוחר מ- 18 חודשים לפני מועד האכלוס הצפוי. הבקשה תכלול נימוקים להקדמה המבוקשת. המשרד ידון בבקשה והחלטתו בענין זה תהיה סופית וליזם לא תהיה כל טענה כנגד החלטת המשרד.

יודגש כי למשרד אין ולא תהיה כל אחריות בכל הכרוך בהתחייבויות היזם כלפי הרוכשים בכל הנוגע למועד אכלוס הדירות, לרבות הקדמת האכלוס כאמור לעיל.

9. היזם מתחייב לכלול בחוזים שבינו לבין רוכשי הדירות במתחם, סעיף המבהיר שהיזם אחראי גם על ביצוע מושלם של כל השלמת עבודות הפיתוח הכללי. למען הסר-ספק, מוצהר בזאת שאם המשרד ייתבע ע"י המשתכנים בגין עבודות השלמת הפיתוח הכללי, ו/או בכל הכרוך בכך, לרבות טיב, איכות ועמידה בלוח הזמנים, מתחייב היזם לשפות את המשרד בכל סכום בו המשרד יחוייב, אם יחוייב.

10. היזם מצהיר כי ידוע לו שהמשרד ו/או החברה המנהלת מבצע לעיתים עבודות עפר במגרשים באופן חלקי בלבד.

עבודות העפר לרבות עבודות מילוי במגרשים וחפירה לחניות, ככל שבוצעו, הן כלליות וחלקיות ואינן תואמות בהכרח את מפלסי הפיתוח הסופיים ו/או את מפלסי הפיתוח של הבינוי המוצע מטעמו. במקומות מסוימים יתכנו אף סטיות גדולות.

למען הסר ספק, מובהר כי היזם הינו אחראי על עבודות עפר והן יבוצעו על חשבונו.

היזם מצהיר כי ראה את תכניות עבודות העפר, תכניות הפיתוח, נספחי הבינוי וכדומה וכמו-כן, ראה את המצב הקיים במגרשי המתחם לאחר ביצוע עבודות העפר החלקיות ע"י המשרד ו/או לפי המתוכנן להיות מבוצע והוא מצהיר באופן מפורש ביותר כי לא יהיו לו טענות ו/או תביעות כלשהן כלפי המשרד.

כמו-כן, ידוע ליזם כי הקירות התומכים של השטחים הציבוריים כולל הכבישים יבוצעו בגבול המגרש ולתוכו עד כ- 2.4 מ' במדידה אופקית והכל בהתאם לצורך ההנדסי כפי שייקבע ע"י המשרד. הקירות הללו בוצעו ו/או יבוצעו עפ"י תכניות כלליות בהן עלולים לחול שינויים.

מודגש כי כל קירות התמך שבגבולות המתחם הינם באחריותו המלאה ועל חשבונו של היזם.

ידוע ליזם כי פיתוח המגרש, הכנתו לבניה לרבות השלמת ביצוע עבודות עפר וביצוע קירות תומכים בגבולות המתחם ובתוכו יעשו ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו כדלקמן:

#### 10.1 עבודות עפר סופיות:

היזם יבצע על חשבונו את כל השלמת עבודות העפר הנדרשות הסופיות (מילוי ו/או חפירה) ביחס למצב הקרקע והמפלסים כפי שהיו בעת מסירת המגרשים לרשותו על-ידי המשרד עד למפלס המתאים לביצוע הבניה ופיתוח המגרש בהתאם להיתר הבניה.

ביצוע עב' חפירה בסמוך לקירות כביש (קיר קיים או מתוכנן) או אלמנטים אחרים, תהיה רק לאחר תכנון והתייחסות המתכנן ויועץ הביסוס מטעם היזם למיקום הקיר, שיפועי הקרקע ודו"ח ביסוס.

יובהר כי אין להתקרב לקיר שכזה בשום מקרה אלא באישור ובכתב של המשרד לאחר שנקט היזם את כל הדרוש להבטחת יציבות הכביש ו/או העבודות שבוצעו ו/או יבוצעו.

ליזם ידוע כי במידה והתכנון המוצע מטעמו מחייב שינוי בקירות התמך ו/או תוספת לקירות התמך שבוצעו ו/או יבוצעו ע"י המשרד ו/או החברה המנהלת עליו לקבל אישור לכך מהמשרד מראש ובכתב.

ליזם ידוע כי מתן האישור האמור נתון לשיקולו ולהחלטתו הבלעדית של המשרד. ניתן אישור כאמור, על היזם לקבל מראש אישור לתכנון ולביצוע השינוי המוצע בקירות. למען הסר ספק מובהר כי אישור המשרד לביצוע עבודות החפירה מתחת למפלס פני יסוד קיר תומך כביש/שצ"פ קיים או מתוכנן ע"י המשרד (במקרה של קיר כלונסאות קיים כל חפירה שהיא), יהיה רק לאחר שהיזם יציג תכניות מאושרות ע"י קונסטרוקטור ומהנדס ביסוס מטעמו המאשרות כי אינן מסכנות את יציבות הקירות הנ"ל.

כל ההוצאות, הישירות והעקיפות, בגין השינוי המוצע לרבות התכנון והביצוע, יהיו על חשבון היזם.

עבודות החפירה לא יחרגו מגבולות המגרש של היזם ובכל חריגה כאמור יש לקבל בכתב ומראש את אישור המשרד.

#### 10.2 קירות תומכים:

10.2.1. כאמור לעיל, קירות התמך לרבות חיפוי אבן שבמתחם (לרבות חיפוי אבן), יבוצעו ע"י היזם על בסיס תכניות מאושרות ע"י קונסטרוקטור ומהנדס ביסוס מטעמו ויהיו באחריותו ועל חשבונו.

10.2.2. היזם מתחייב להשלים על חשבונו את קירות התמך שבוצעו ע"י המשרד, ו/או החברה המנהלת, כלל שבוצעו, לרבות הגבהת הקיר, חיפוי אבן, ביצוע מעקה, צביעתו וכד' הכל בהתאם לדרישות המשרד והרשות המקומית ולאחר שהיזם יציג תכניות מאושרות ע"י קונסטרוקטור ומהנדס ביסוס מטעמו המאשרות כי עבודות אלו אינן מסכנות את יציבות הקירות

10.2.3. מודגש, כי במידה שיהא צורך לתמוך קטע מכביש ע"י בניין יישא היזם באחריות לכך והעבודה תבוצע על ידו ועל חשבונו על בסיס תכניות מאושרות ע"י קונסטרוקטור ומהנדס מבנים מטעמו.

10.2.4. בניה כלשהי על גבי הקירות או על אלמנטים אחרים שבוצעו ע"י המשרד ו/או החברה המנהלת תהא באחריות היזם. היזם מתחייב לערוך את כל

הבדיקות הדרושות ולהעסיק מהנדס מורשה לבדיקה ועריכת החישובים שידרשו לכך.

מודגש, במידה שהיזם יבצע עבודות כלשהן על הקירות התומכים שנבנו על-ידי המשרד, מתחייב היזם להעסיק מהנדס רשוי בתחום מבנים לצורך תכנון האלמנטים הנוספים מעל הקירות. בכל מקרה האחריות ליציבות הקירות במקרה דנן, תהיה על היזם ולמשרד לא תהיה אחריות כלשהי לקירות אלה.

10.2.5. יובהר ויודגש כי היזם יתכנן ויבצע על חשבונו קירות לרבות חיפוי פיתוח המקיפים את מגרשיו בין אם תומכים את מגרשו ובין אם הם תומכים את המגרש הציבורי הצמוד למגרשו, בין אם המגרש הציבורי הצמוד מיועד לשצ"פ ובין אם הוא מיועד למוסדות ציבור וכיוצ"ב. התכנון, לרבות מפלסי תחתית וראש הקיר, יתואם ויאושר על ידי אדריכל הנוף של התכנית ועל ידי הרשות המקומית.

הקיר התומך את המגרש (לרבות קירות פנימיים ככל שידרשו) יהיה כולו בגבולות המתחם של היזם. במידה והקיר התומך גובל בכביש או בשטח ציבורי, או במגרש של יזם אחר, הוא יבוצע מיד עם תחילת העבודות כדי למנוע עיכוב בעבודות פיתוח שטרם בוצעו.

הקיר יכלול את הגמר/ חיפוי הנדרש, קופינג, מעקה בראש הקיר וכיחול הכול בהתאם לאפיונים שנקבעו ע"י המשרד והרשות המקומית.

10.2.6. גובה הקירות התומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור) יתוכנן ויבוצע בהתאם לתוכניות הבינוי המאושרות.

### **10.3. יעוץ קרקע וביסוס:**

מובהר ומודגש בזאת כי על היזם מוטלת החובה לקבל את יעוץ הקרקע והביסוס המתאימים באמצעות יועצים מומחים לשיטת הביסוס ובהתחשב במצב הפיסי של הקרקע, כפי שהוא בעת מסירת המגרשים ע"י המשרד לרשותו.

ברורים שיידרשו בקשר לשיטת הביסוס, ייעשו ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו בתחומי המגרשים בהם זכה ואף מעבר להם, במידה ויועץ הביסוס מטעמו דורש זאת, לרבות בדיקות הקרקע הדרושות במצב הנתון בשטח ע"י קידוחי ניסיון, בורות וכל דרך אחרת שהמומחים ימצאו לנכון כל זאת, כדי להבטיח ביסוס במיטב המומחיות ובהתאם לנדרש על פי כל דין.

למען הסר ספק מובהר כי, עבודות מילוי ככל שבוצעו/יבוצעו באתר ו/או במגרשים אינן מיועדות לצורך ביסוס המבנים ובאחריות היזם לנקוט בכל הפעולות ההנדסיות הדרושות במידה וירצה להשתמש במילוי זה לצורך כך.

היזם מתחייב כי במידה שיועץ הביסוס מטעמו יחליט כי יש להדק את המגרש הידוק נוסף, יבוצע הידוק זה ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו, בין אם מילוי המגרש בוצע על ידי המשרד ובים אם היה מילוי ישן בשטח המגרש.

כמו כן, אם היזם יחליט כי יש לערוך שינויים במבנה הקרקע, לרבות החלפת חלק מהקרקע יבוצעו פעולות אלה וכל פעולה אחרת ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו.

היזם מצהיר כי ידוע לו כי כל הפעולות הנדרשות להבטחת יציבות הבנייה ביחס לקרקע, לרבות ביצוע הידוקים ו/או החלפת חלק מהקרקע או במלואה ו/או פעולות נוספות יבוצעו על אחריותו ועל חשבונו.

מובהר ומוסכם כי יעוץ הביסוס מטעם המשרד, אינו מיועד לביסוס המבנים השונים בתוך המגרשים ו/או לכל פעולת ביסוס אחרת שמבצע היזם. אין ליזם כל זכות להשתמש בדוחות מטעם יועץ הביסוס של המשרד, למעט אם קיבל אישור מפורש לכך בכתב מהמשרד.

#### **11. כבישים:**

במהלך הבניה היזם יהיה אחראי על ניקוז המים משטחי מגרשו. לשם כך יבצע היזם את כל העבודות וישא בכל ההוצאות הקשורות בכך.

על היזם לקחת בחשבון כי בעקבות עדכוני תכנון הצפויים במהלך הביצוע עקב הימצאות מערות קבורה ו/או עתיקות יתכן ויחולו שינויים במפלסי הכבישים המתוכננים ו/או במפלסי הכניסות למגרשים.

## פרק ג'

### **עבודות הפיתוח הכללי שבוצעו ו/או יבוצעו על-ידי המשרד ו/או החברה המנהלת**

משרד הבינוי הוא היזם, המתכנן והמפתח בשכונת נוה שמיר (ה'1 ו- ה'2) בבית שמש, במסגרת יוזמה זו הוכנה תכנית מתאר, תכניות בנין ערים מפורטות, ובוצעו או יבוצעו עבודות פיתוח כללי.

1.

1.1. היזם מתחייב לשלם למשרד את התמורה בגין עבודות הפיתוח הכללי, בגין הקמת ושיפוץ של מוסדות ציבור בשכונות ותיקות ובגין הקמת מבני ציבור כמפורט בסעיף 9 להלן.

1.2. מוסכם ומובהר בזה, כי תשלום התמורה כאמור ומתן הבטחות כמפורט בפרק זה, מהווים תנאים יסודיים ומהותיים בחוזה זה.

1.3. היזם מתחייב להשלים על חשבונו את עבודות הפיתוח שלא בוצעו ו/או יבוצעו ע"י המשרד ו/או החברה המנהלת, עפ"י הוראות חוזה זה, בגבולות המגרשים וכל החיבורים למערכות גם מחוץ לגבולות המגרשים, עד לרשתות הקיימות שבוצעו ו/או יבוצעו ע"י המשרד ו/או החברה המנהלת.

1.4. בנוסף לאמור להלן בסעיף 2, יבוצעו ע"י הרשות המקומית ובאחריותה המלאה עבודות השלמת פיתוח בשכונות הותיקות שנבנו עד 31.12.1993. מיקום העבודות ופרוטם יקבעו בתיאום בין המשרד לבין הרשות המקומית.

2. הצדדים מסכימים בזה כי עבודות הפיתוח הכללי המתוארות בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות עם החברה המנהלת ואלה בלבד, בוצעו או יבוצעו על-ידי המשרד ו/או החברה המנהלת (באמצעות קבלנים או אחרים מטעם), הכל בהתאם למפורט בחוזה זה ובחוזה תשתיות ציבוריות עם החברה המנהלת.

### **אגרות** 3.

א. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מהאמור בפרק ג' סעיף 9, מתחייב היזם לשלם לרשות המקומית ולתאגיד, אגרות בנייה, דמי הקמה, היטלים וכל אגרה או היטל אחר על פי הדין, הן לרשויות סטטוטוריות אחרות ו/או לגורמים אחרים.

ב. היזם מתחייב לשפות את המשרד בכל מקרה שהמשרד יידרש לשלם וישלם לרשויות תשלום כלשהו, ובין היתר אגרות, מיסים ו/או השתתפות בתשלום, אשר אינם חלים על המשרד על פי הוראות חוזה זה.

היזם כאמור יהיה מחוייב לשפות את המשרד בסכום כאמור, בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (בין המדד הידוע במועד התשלום על ידי המשרד לבין המדד הידוע במועד ההחזר), כל זאת תוך 10 ימים מקבלת דרישתו הראשונה של המשרד.

ג. למען הסר ספק מובהר בזאת כי היזם ישלם לעירייה אגרות בנייה במלואן על-פי הדין.

ד. היזם מצהיר כי ידוע לו, כי התמורה ששולמה למשרד הינה בגין כל עבודות הפיתוח הכללי שבוצעו ויבוצעו ע"י המשרד ו/או החברה המנהלת בלבד.

כל דרישה וכל תשלום שישולמו לרשות המקומית, או לכל רשות סטטוטורית אחרת, ובין היתר בגין אגרות, היטלים ומיסים לא תגרע מהתמורה ששולמה למשרד, לפי הוראות חוזה זה.

4. המשרד רשאי וזכאי, לפי שיקול דעתו, לבצע כל חלק מהעבודות נשוא פרק זה במהלך הבנייה ו/או לאחר תום הבנייה. במיוחד מודגש כי המשרד זכאי לדחות את ביצוע אותן עבודות כאמור אשר עלולות להינזק עקב ביצוע עבודות מכל סוג שהוא על-ידי היזם ו/או יזם/ים אחר/ים או מטעמם/ם, אולם העבודות החיוניות לצורך איכלוס הבניין/ים על-ידי היזם יושלמו על-ידי המשרד עד למועד האיכלוס על-פי לוח הזמנים המופיע בפרק א'.

המנהל יקבע לפי שיקול דעתו הבלעדי, מהן העבודות החיוניות לצורך האיכלוס.

מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה, מובהר כי המשרד יפעל להשלמת עבודות הפיתוח תוך זמן סביר, הכל כפוף לתנאי השטח ולמגבלות התקציב.

5. המשרד ימסור ליזם עותק מתכניות הסימון, תכניות התנוחה, ותכניות תאום המערכות הנוגעות לעבודות נשוא פרק זה ומתייחסות לסביבה הקרובה למתחם.

6. ידוע ליזם כי המשרד אינו אחראי ואינו חייב לדאוג לאספקה ו/או לאפשרות חיבור של מים ו/או חשמל ו/או טל"כ לצורכי ביצוע עבודות הבנייה, הפיתוח הצמוד והשלמת עבודות הפיתוח הכללי במתחם על-ידי היזם.

היזם ידאג לאספקת כל צרכיו לשם ביצוע הבנייה והפיתוח הצמוד במתחם על אחריותו ועל חשבונו, לרבות אחריות היזם לפירוק המערכות הזמניות שהקים לצורך כך ככל שהוקמו לעת האיכלוס על חשבונו.

7. א. מוסכם ומותנה במפורש, כי מילוי התחייבויות המשרד לגבי ביצוע עבודות הפיתוח הכללי ו/או שלבי ביצוע עבודות אלה ובמיוחד המועד/ים לביצועם ו/או לסיומם, מותנים וכפופים לתנאים הבאים:

1. העדר עיכובים ו/או הפרעה/ות מחמת כוח עליון ו/או פגעי טבע ו/או תנאי מזג-אוויר חריגים ו/או גילוי מכשול/ים ו/או תנאי קרקע בלתי צפויים (כגון: עתיקות, מערות וכיו"ב).

2. העדר הפרעה/ות ו/או שיבוש/ים ו/או נזק/ים לעבודות שבוצעו ו/או למהלך ביצוע יתרת העבודות על-ידי המשרד.

3. השלמה במועד/ים של ביצוע אותן עבודות הבנייה ו/או פיתוח צמוד, ו/או השלמת הפיתוח הכללי במגרש/ים על-ידי היזם/ים ו/או הקבלן/ים מטעמם/ם, הדרושות

לצורך ביצוע "עבודות הפיתוח הכללי" או שלביהן.

ב. כל דחייה/יות ו/או עיכוב/ים בביצוע, עבודות הפיתוח הכללי ו/או התחייבויות המשרד על-פי חוזה זה, עקב נסיבות שאינן בשליטתו, כדוגמת האמור בסעיף זה לעיל, לא יהיו הפרת התחייבות כלשהי מהתחייבויות המשרד על-פי חוזה זה.

#### 8. ערבות נזקים

8.1. כבטחון למילוי ולביצוע התחייבויות היזם על-פי המפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, ימסור היזם לחברה המנהלת, עם חתימת היזם על חוזה התשתית, ערבות אוטונומית להבטחת תיקון נזקים לטובת החברה המנהלת, צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש 06/2018 בסכום של: \_\_\_\_\_ ₪ (ובמילים: \_\_\_\_\_ (להלן: "ערבות הנזקים").

מוסכם כי אין בערבות הנזקים זו כדי לשחרר את היזם מאחריותו ובהתאם להוראות חוזה זה.

הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף 2.4.4 להוראת תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת. הערבות תהיה על-פי הנוסח המצורף בנספח ג'8 בלבד.

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

8.2. הערבות תשוחרר לאחר שהסתיימו כל העבודות לשביעות רצון החברה המנהלת והמשרד ולאחר שהיזם יגיש בקשה בכתב לחברה המנהלת.

8.3. מוסכם כי אם היזם יפר אחת או יותר מהוראות הסכם זה, תהא רשאי החברה המנהלת, בין היתר, לחלט את הערבות ולפעול על-פי פרק ד' "הוראות כלליות" לחוזה זה.

#### 9. התמורה

א. תמורת ביצוע עבודות הפיתוח הכללי אשר בוצעו ויבוצעו ע"י המשרד ו/או החברה המנהלת, הכוללים העמסת עלויות פיתוח נוספות בשכונות ותיקות והעמסת עלויות פיתוח בגין הקמת מבני ציבור, ישלם היזם למשרד סך של: \_\_\_\_\_ ₪ (ובמילים: \_\_\_\_\_ ₪).

הסכום צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש 06/2018 (להלן: "המדד הבסיסי") בצרוף הפרשי הצמדה מהמדד הבסיסי ועד המדד האחרון שיהיה ידוע ב"מועד הקובע".

ב. היזם מתחייב לשלם למשרד את התמורה דלעיל, תוך 90 יום מהמועד הקובע.

ג. היזם לא יוסיף מע"מ על הסכומים שפורטו לעיל. היזם יקבל קבלה שאיננה חשבונית מס. היזם לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.

10. מוסכם ומובהר בזה כי פרעון מלא ומדויק של התמורה, כולה או חלקה, הינו תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה.

11. מבלי לגרוע מזכות כלשהי של המשרד על-פי הדין ו/או חוזה זה, הרי במקרה של פיגור או איחור בביצוע תשלום/ים כאמור, יהיה המשרד זכאי:

א. לראות בכך הפרה יסודית של חוזה זה, ולבטל את החוזה לאחר מתן התראה ו/או הודעה של 14 יום מראש, וזאת מבלי לגרוע משאר זכויותיו על-פי חוזה זה ו/או על-פי הדין.

ב. לקבל מהיזם בגין הסכום/ים שבפיגור, תוספת שתחושב לפי ריבית פיגורים של החשב הכללי.

ג. יובהר כי, איחור בתשלום הוצאות הפיתוח הכללי, מכל סיבה שהיא, שלא באחד מהמקרים המפורטים לעיל, יביא לביטול הזכיה במכרז.

12. מובהר בזאת כי אין לראות בחוזה זה ו/או בסעיף מסעיפיו, כנותן זכות תביעה לצד ג' כלשהו כלפי המשרד ו/או מי מטעמו, וכי התחייבויות המשרד על-פי חוזה זה, על-פי הקשרן, הינם כלפי היזם בלבד, הכל כמפורט בהוראות חוזה זה.



**פרק ד'****הוראות כלליות****1. פיקוח על ביצוע הוראות המכרז והחוזה**

1.1. היזם ינהל רישום מדויק ומעודכן של מכירת דירות מחיר למשתכן ומחיריהן וימציא למשרד את הרישום האמור בכל עת שיידרש על-ידו. כמו-כן, ימציא היזם למשרד או למי מטעמו לפי דרישתו, כל חוזה רכישה שחתם עם בעלי תעודת הזכאות בגין דירות מחיר למשתכן נשוא חוזה זה.

1.2. ידוע ליזם והוא מסכים לכך שהמשרד יבצע בדיקה מדגמית של דירות מחיר למשתכן, ולשם כך היזם מתחייב לאפשר לנציגי המשרד או מי מטעמם לבצע ביקורת שוטפת במשרדיו, הביקורת תכלול בין היתר, בדיקת הסדרי פרסום, בדיקת מחיר דירה סופי (יבדקו חוזי הרכישה), בדיקת המפרט הכלול בהסכם הרכישה מבחינת התאמתו למפרט המחייב, בדיקת זכאות הרוכשים וכל התחייבויות אחרים בהתאם לחוזה זה. כן ייבדק האם היזם כלל בחוזה המכר את כל המתחייב מהוראות המכרז והוראות חוזה זה.

1.3. היזם ידווח למשרד אחת לחודש על מכירת הדירות.

1.4. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, הצדדים מסכימים כי במקרים בהם ימכור היזם את דירות מחיר למשתכן שלא בהתאם להוראות החוזה, ינקוט המשרד נגדו בכל הצעדים העומדים לרשותו, לרבות חילוט ערבויות, תשלום פיצוי מוסכם, עריכת שומה חדשה לקרקע ופסילת היזם מהשתתפותו במכרזי המשרד ורמ"י, ובהתאם למפורט בטבלה להלן:

סוג ההפרה	גובה הפיצוי המוסכם לדירה
מכירת דירת מחיר למשתכן, למי שאינו חסר דירה או משפר דיור (בהתאם לתנאי המכרז).	₪ 450,000
מכירת דירת מחיר למשתכן במחיר העולה על המחיר המירבי לדירה	פער המחירים בין מחיר מכירת הדירה בפועל (בהתאם לדיווח המכירה לממונה על חוק המכר), לבין המחיר המירבי לדירה, בתוספת 15% ממחיר הדירה בפועל
בניית דירת מחיר למשתכן במפרט נחות מהמפרט המחייב.	₪ 450,000
אי רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין או בספרי הזוכה בתוך 30 יום מיום חתימת החוזה	₪ 20,000
אפליה במכירת דירת מחיר למשתכן, או התניה של מכירת דירה כאמור בתשלום, או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לרכוש את הדירה, או התניה כאמור ברכישת הצמדות לדירה, רכישת ציוד או שדרוג מפרט הדירה, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.	₪ 450,000
מכירה לרוכש, קודם חתימת חוזה מכר דירת מחיר למשתכן או לאחריה, של חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.	₪ 450,000

סוג ההפרה	גובה הפיצוי המוסכם לדירה
גבייה מרוכש, תשלום בגין שינויים במפרט דירת מחיר למשתכן, או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד אכלוס הדירה.	₪ 450,000
מכירת דירת מחיר למשתכן לרוכש, או לקרובו, שבינו לבין המוכר, או קרובו, מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.	₪ 450,000
כל הפרה אחרת של כללי מכרז זה.	₪ 450,000

יובהר כי הסכומים הנקובים בטבלה לעיל, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור, הינם מרביים ונתונים להפחתה על-פי שיקול דעתו של המשרד בהתאם לנסיבות ההפרה הספציפית.

2. במקרה של ביטול החוזה מחמת הפרתו על-ידי היזם, יוחזרו הכספים ששולמו על-ידו בגין הוצאות הפיתוח הכללי ובגין הוצאות פיתוח נוספות, רק לאחר שיווק המתחם בו זכה היזם, ליזם אחר, לאחר קבלת התשלום בפועל על-ידי המשרד מאת היזם החדש. זאת בניכוי הוצאות ונזקים שנגרמו ו/או ייגרמו למשרד, לרבות נזק עקב קבלת תמורה קטנה יותר למשרד מאת היזם החדש מאשר התמורה לה זכאי המשרד על-פי חוזה זה.

### 3. הצהרות היזם

א. היזם מצהיר בזה כי ידוע לו והוא מסכים, שמבקרה של הפרת חוזה זה או חלק ממנו על-ידו, רשאי המנהל להורות על חילוט הערבויות וביטול החוזה.

ב. היזם מצהיר בזה כי ידוע לו והוא מסכים כי ביטול חוזה זה יגרור ביטול מיידי של חוזה החכירה שחתם היזם עם רמ"י, בגין המגרשים במתחם בו זכה. ובדומה מצהיר היזם כי ידוע לו והוא מסכים כי ביטול חוזה החכירה עם רמ"י יגרור ביטול מיידי של חוזה זה.

4. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, ובנוסף לו, היה והפר היזם אחת או יותר מהתחייבויותיו הקבועות בחוזה זה, יהיה חייב לשלם למשרד פיצויים בעד הנזקים וההפסדים שיגרמו לו כתוצאה מההפרה כאמור. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהא המשרד רשאי לחלט הערבויות וזכאי לקבל נגד היזם כל סעד משפטי אחר על-פי דין.

5. מקום השיפוט לעניין חוזה זה, יהיה במקום הימצאות המרקעין ובירושלים בלבד.

6. המשרד רשאי לקזז כנגד כל סכום המגיע ממנו על-פי חוזה זה, כל חוב המגיע לו על-פי חוזה זה, או על-פי כל חוזה אחר שבינו לבין היזם וכן כל חוב קצוב אחר המגיע מן הממשלה ליזם.

הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותו של המשרד לגבות את החוב האמור בכל דרך אחרת.

7. לא יהא תוקף לשינוי בחוזה זה ובתנאיו, או לכל ויתור, אורכה או הנחה, אלא אם נעשה על-ידי שינוי מפורש לחוזה בכתב, בחתימת מורשי החתימה של המשרד.

8. מודגש כי בכל הקשור ללוח הזמנים לבנייה, לבניית ומכירת הדירות, ובכל הקשור לטיב ואיכות הבנייה והפיתוח ולאישור הליכי תיאום תכנון תשתיות ופיתוח, גוברות הוראות חוזה הבנייה על הוראות חוזה החכירה, ככל שיש סתירה ביניהם.

9. ההוצאה וההרשאה להתחייב הכרוכים בחוזה זה, תוקצבו בחוק התקציב השנתי.

10. חוק הפרשנות יחול על חוזה זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.

**ולראיה באו הצדדים על החתום :**

\_\_\_\_\_  
היוזם

\_\_\_\_\_  
המשרד

**אישור חתימה**

מס' חוזה: \_\_\_\_\_

1. אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד/רו"ח, ת.ז. \_\_\_\_\_

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם

\_\_\_\_\_ מספר היזם \_\_\_\_\_

א. \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

ב. \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

ג. \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

חתימתם בצרוף חותמת היזם מחייב את היזם.

2. אני מאשר כי הנ"ל חתמו בפני על חוזה זה.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ שם

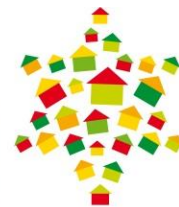
\_\_\_\_\_ תאריך

# **נספח ג' 1**

## **מפרט מחייב**

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

## מהדורה 12 - 11.12.2017

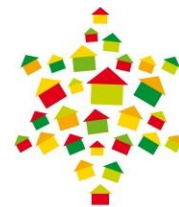


**פירוט התוספות והעדכונים העיקריים במהדורה זו**  
**תמצית זו איננה מהווה את מלוא השינויים והדרישות**  
**הנוסח המחייב והמלא הינו זה המופיע במפרט**

נושא	מהות השינוי	מס' סעיף במפרט
גינה מוצמדת	קביעת תנאים מחייבים להצמדת גינה והגדרת רוחב מינימום לשטחים בגינה : שהות ומעבר	דגשים טכנוניים, סעיף א
הפניית חלונות בדירות צמודות קרקע	קביעת תנאים	דגשים טכנוניים, סעיף ב
חלל תליית כביסה	קביעת כללים למיקום פתח גישה לתליית כביסה	דגשים טכנוניים, סעיף ג
מרפסת	הגדרות וקביעת עומק מינימאלי	דגשים טכנוניים, סעיף ד
חלון במטבח	קביעת החובה שכל מטבח יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר החוץ או למרפסת	דגשים טכנוניים, סעיף ה'
עליית גג	קביעת כללים לתכנון והצמדה לדירה	דגשים טכנוניים, סעיף ו'
חניה ופתרונות חנייה מכניים ואחרים	קביעת כללים להצמדת חניות, קביעת הנחיות לתכנון חניה באמצעות פתרונות מכניים ואחרים	דגשים טכנוניים, סעיף ז'
הפחתות במחיר	קביעת כללים להפחתות במחיר בגין אי עמידה במידות מינימום	דגשים טכנוניים, סעיף ח'
זיכויים ושינויים בהסכמה	קביעת כללים לשינויים מוסכמים וזיכויים. קביעת ערך כספי מינימאלי לזיכוי.	דגשים טכנוניים, סעיף ט'
סעיפים חוזיים הנוגעים לאופן תמחור חלקי הדירה	קביעת כללים לתמחור מרפסת, גינה, שטח בעליית גג	דגשים טכנוניים, סעיף י'
דירת מגורים שטח מירבי	הגדרת שטח דירה מירבי לדירת . קביעת כללים לחריגה מהשטח. קביעת הזכות של המשרד לא לאשר תכנון " למראית עין", שלילת האפשרות לתכנון חללים כפולי למעט חדר שינה וחדר רחצה.	מפרט סעיף 1
חדרי דירת המגורים	הגדרת מידות מינימום לחדרי שינה ( רוחב ושטח ) ומידת מקסימום למרפסת שמש ולמרפסת שירות	מפרט סעיף 2
מספר חדרי רחצה בדירה	שינוי היחס בין חדרי רחצה ותכולתם ומספר החדרים	מפרט סעיף 3
חומר קירות	אפשרות לביצוע קירות ומחיצות מלוחות גבס ואפיונים	מפרט סעיף 4.1
הגדרת מידות אריחים לריצוף ולחיפוי	דיוק והבהרות בעקבות שאלות למהדורות קודמות. הוספת החובה להציע לקונה ריצוף מבריק חלקית וגוון הרובה.	מפרט סעיף 4.3.1, 4.4, 4.8

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

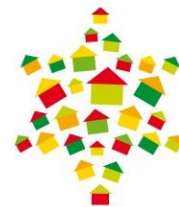
מהדורה 12 - 11.12.2017



מפרט סעיף 4.9	אפיון והבהרות בעקבות שאלות למהדורות קודמות	הגדרת חומר מדרגות פנים בדירה
מפרט סעיף 7	אפיון והבהרות הנוגעות לחומרים ולמבנה הארון, מגירות ופתרון פינה נשלף. מתן הבהרות לגבי האפשרות לפינה אחת בלבד בארון.	מבנה ארון מטבח
מפרט סעיף 8	דיוק והבהרות בעקבות שאלות למהדורות קודמות	אורך מזערי של ארון מטבח
מפרט סעיף 10	הוספת חובה לתכנן ארון עם כיור אינטגרלי בכל אחד מחדרי הרחצה. הוספת אפשרות לשימוש בסיבית עמידה למים	ארון בחדר רחצה
מפרט סעיף 12	חובת התקנת פתח לקיר חוץ לתליית כביסה הבהרות לגבי חובת התקנת דלת כניסה קביעת מידות מינימום לפתח לתליית כביסה ביצוע הכנות של מ. כביסה ומייבש אחד לצד השני קביעת הנחיות לתכנון חלל תליית הכביסה	מרפסת שירות
מפרט סעיף 13	הבהרות לגבי הדלת בעקבות פניית התעשיינים קביעת החובה לגמר בצבע עשוי בתנור	דלת כניסה לדירות מגורים
מפרט סעיף 14.1.7	הוספת אפיון לדלת יציאה לגינה	דלתות פנים
מפרט סעיף 16.1.1	הבהרות לגבי זיגוג כפול	חלונות ודלתות
מפרט סעיף 17.1.6	הוספת ברז נשלף למטבח	מתקני תברואה
מפרט סעיף 17.1.8	הוספת הבהרות לגבי חומר הכיור ( בודד או כפול )	
מפרט סעיף 21	הבהרות להזנת חשמל למחסן דירתי	מערכות חשמל
מפרט סעיף 25.1.7	הוספת חובה להתקנת הכנות למזגנים מפוצלים בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית	מערכות מיזוג אויר
מפרט סעיף 26.1.4	הגדרה לתכנון המבואה	תיאור הבנין
מפרט סעיף 27	הוראות לגבי התקנת מעליות- כמות, מהירות, חמרי גמר	
מפרט סעיף 32	שינוי עבודות גמר- הקלה	חדרי מדרגות
מפרט סעיף 33	הבהרות לגבי הדלקות במבואות קומתיות	מתקני חשמל בבנין
מפרט סעיף 35	הבהרות לאופן תכנון על מנת לאפשר שימוש סביר	חצר דירתי צמודה

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

## מהדורה 12 - 11.12.2017



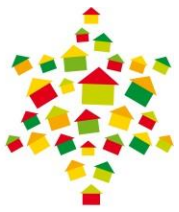
תוכן עניינים

נושא	סעיף
<b>הנחיות תכנוניות</b>	<b>א'-י'</b>
<b>פרק א' : דירת המגורים</b>	
רכיבי דירת מגורים ושטח מזערי ומירבי	1
שטח מזערי ומידות מינימום לחדרי דירת המגורים	2
מספר חדרי רחצה בדירת מגורים	3
עבודות גמר	4
קירות ומחיצות	4.1
גמר קירות ומחיצות	4.2
סוג הריצוף	4.3
מידות אריחים לריצוף	4.4
חיפוי קירות	4.5
מידות אריחים לחיפוי	4.6
גובה החיפוי	4.7
סדרות ודוגמאות	4.8
מדרגות פנים בדירה	4.9
עבודות איטום בדירה	5
ארון מטבח תחתון	6
מבנה ארון מטבח	7
אורך מזערי של ארון מטבח	8
ציפוי ופרזול	9
ציפוי	10
ארון בחדר רחצה	11
מרפסת שירות	12
דלת כניסה לדירת מגורים	13
דלתות פנים	14
גוון דלתות פנים	15
חלונות ותריסים	16
מתקני תברואה וכלים סניטריים	17
אספקת מים חמים	18
מערכות גז	19
מערכת אוורור	20
מתקני חשמל- מיקום	21
מתקני חשמל- הגדרות	22
מתקני חשמל	23
מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל	24
מתקני קירור וחימום	25
<b>פרק ב' : בנין המגורים</b>	
תיאור בנין המגורים	26
מעליות בבניין	27
עבודות גמר	28
מבואת כניסה	29
מבואות קומתיות	30
מרתף וחניה	31
חדרי מדרגות	32
מתקני חשמל	33
פיתוח המגרש	34
חצר המוצמדת לדירה	35
<b>פרק ג' : דגשים והשלמות- צביון חרדי ודתי</b>	
מבנה	36
דירה	37



# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

## מהדורה 12 - 11.12.2017

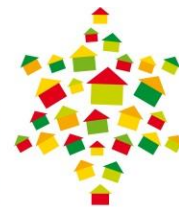


### הוראות תכנוניות והנחיות שהינן חלק מהמפרט המחייב :

א הצמדת גינה לדירה אפשרית בתנאים להלן :		א
1	יש גישה ישירה לגינה ולכל חלקיה מתוך הדירה .	
2	הגישה לגינה הצמודה הינה בלעדית לדירה זו והיא אינה חלק משטח משותף או ממעבר משותף.	
3	הגינה תחומה ומגודרת וגבולותיה ברורים.	
4	כל השטח המוצמד מאפשר שימוש וגישה סבירה ופנוי ממתקנים ומכשולים. רוחב השטח המיועד לשהות במישור לא יפחת מ-2.00 מ' נטו. רוחב השטח המיועד למעבר בלבד ו/או לטיפול נופי לא יפחת מ-1.10 מ' נטו. "רוחב נטו" – רוחב בין ציפויים, מסדים, גדרות ומעקות וכו'.	
ב היזק ראייה והפניית חלונות		ב
1	בתכנון והעמדת המבנה והדירות יש להימנע מהיזק ראייה בין שטח ציבורי ו/או שטח המיועד לשימוש הדיירים ובין חלונות גובלים של דירות.	
2	בדירה צמודת קרקע ו/או דירה במיקום אחר עפ"י העניין אין להפנות חלונות : לגינה גובלת, המוצמדת ו/או אמורה להיות בשימוש של דירה אחרת לחניה הצמודה לדירה ונמצאת באותו מפלס לשביל ציבורי ו/או שביל ו/או שטח המיועדים לשימוש דיירים נוספים מלבד בעלי הדירה עצמה .	
3	על אף האמור משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר סטייה נקודתית מהוראה זו אם השתכנע שתנאי השטח ואילוצי התכנון לא מאפשרים לתת מענה תכנוני אחר וזאת בתנאים להלן : א. תתוכנן רצועת הפרדה של 1.5 מ' לפחות בין החלונות וגבול השטח הציבורי / המשותף. ברצועת ההפרדה המוכר יתקין גדר וצמחיה גבוהה להפרדה נוספת. ב. יתוכננו הפרשי מפלסים שימנען אפשרות הצצה מהשטח הציבורי ו/או המשותף לחלונות הדירה יובהר כי לכל סטייה מתוכננת יש לקבל את אישור משרד הבינוי והשיכון מראש.	
ג תלייה ומסתור כביסה :		ג
	בדירות 3 חדרים ומעלה תליית כביסה חיצונית הכוללת מתקן תליית כביסה ומסתור כביסה חיצוני תתוכנן מחדר רחצה או ממרפסת שירות של הדירה. לא ניתן לתכנן גישה /פתח לתליית כביסה מחלון חדר דיור / חלון פינת אוכל / חלון חדר שינה. תכנון מתקן תליית כביסה במרפסת מחייב אישור מיוחד ומראש של משרד הבינוי והשיכון.	
ד מרפסת שמש		ד
	מרפסת שמש " - חלק חיצון של דירה אשר - (1) רצפתו קשורה לרצפת פנים הדירה ודלת מעבר ביניהם . (2) לא יותר משלושת רבעי היקף רצפתו מוקפים קירות . (3) לאורך יתר שוליו ניצב מעקה שגובהו אינו עולה על 1.10 מ' מהמפלס של רצפתו. (4) המרפסת פונה לאוויר חוץ לפחות ברבע מהיקף רצפתה. הפנייה ל"חצר פנימית" או לפיר אינם עונים להוראה זו.	
ה חלון מטבח		ה
1	כל מטבח יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר החוץ או למרפסת .	

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

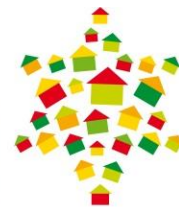
מהדורה 12 - 11.12.2017



		שטחם הכולל של החלונות במטבח לא יפחת מ-5% משטח רצפת המטבח.
2		אוורור מכני לא יוכל להיחשב כמענה ו/או כתחליף לחלון האמור .
3		שטח חלון במטבח הפונה למרפסת ( אם לא תוכנן במטבח חלון אחר הפונה לאוויר חוץ ) , יהיה לפחות 5% משטח רצפת המטבח בתוספת 5% משטח כל המרפסות שבהמשך לגזרת המטבח. אם תוכננה מרפסת בהמשך למרפסת השירות הגובלת במטבח, יילקחו בחשבון לצורך החישוב סכום שטחי 2 המרפסות.
4		דלת לא תוכל להיחשב כעונה על הדרישות אלא אם תוכנן בה חלון לפתיחה בשטח הנדרש בסעיף 3 לעיל.
5		חלון מטבח הפונה למרפסת לא יהיה במרחק העולה על 4 מ' מפתח בקיר חוץ או מקו בליטה מעליו.
ו		<b>עליית גג</b>
1		עליית גג תיכלל בשטח הדירה בתנאי שיש אליה גישה בלעדית וישירה מתוך הדירה.
2		ניתן למכור שטח בעליית גג, אם נדרש עפ"י תנאי התכנית ו/או הוראות הרשות המקומית, ובתנאי שהינו כולל חדרי שינה. גובהו יהיה בהתאם לנדרש עפ"י כל דין.
3		עליית הגג תתוכנן עם תקרת בטון.
ז		<b>חניה ופתרונות חנייה מכניים ואחרים</b>
1		כל החניות המתוכננות בתחום המגרשים תוצמדנה לדירות המתוכננות במגרשים. למען הסר ספק, לא ניתן יהיה להותיר חניות בתחום המגרשים למכירה עתידית.
2		נדרשו מקומות חניה בהתאם לכל דין ו/או בהתאם לתכנית, לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת. כל החניות המוצמדות תהיינה עצמאיות למעט מקרה של 2 חניות לדירה שבו מותר חניה עוקבת אחת. עודף חניות יוצמד באופן יחסי בין שוק חופשי לבין מחיר למשתכן. במקרה של מחסור בחניות- יוצמדו החניות לדירות מחיר למשתכן והיתרה לדירות שוק חופשי.
3		בכל הפתרונות, תכנון החניות והחניונים יהיו בעלי מאפיינים גיאומטריים המתאימים לרמת שירות 1 כמוגדר בהנחיות לתכנון חניה של משרד התחבורה במהדורתם העדכנית. זאת אם לא הוגדרה רמת שירות אחרת ע"י הרשות, ו/או עפ"י התכנית ו/או עפ"י כל דין.
4		מבחינת משרד הבינוי והשיכון אין מניעה לתכנון חניה באמצעות מתקנים מכניים ככל שהוועדה המקומית מתירה זאת, בכפוף ובהתאם להוראותיה. אם לא נקבע אחרת ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י התכנית ו/או עפ"י כל דין, השיעור המירבי של כמות החניות המותקנות באמצעים מתקנים מכניים לא יעלה על סך של 30% מכמות החניות הנדרשות.
5		אם לא נקבעו הוראות מיוחדות ע"י הוועדה המקומית, מתקני חניה מכניים יעמדו בדרישות "הנחיות לתכנון חניה, פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה" במהדורתם העדכנית ובהוראות ת"י 5437: ציוד חנייה מכני של כלי רכב - דרישות לבטיחות, ותאימות אלקטרומגנטית עבור שלבים של תכן, ייצור הקמה ואישור לשימוש. גובה ראש מינימלי בכל מקרה לא יקטן מ-1.85 מ'
6		לא יותר התקנת מתקן המחייב להזיז זמנית את אחת המכוניות כדי לאפשר פינוי של מכונית אחרת אלא אם שתי החניות הוצמדו לדירה אחת. (מתקן כדוגמת דו- חניונים ללא פיר)
7		נדרשה הקצאת מקומות חניה נגישים, לא יותר להתקנים באמצעות מתקני חניה מכניים. הזיז יעשה מאמץ להצמיד חניה נגישה לקונה המוגדר כבעל מוגבלות.

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

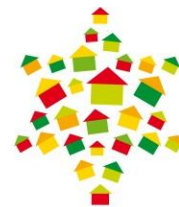
מהדורה 12 - 11.12.2017



ח	הפחתות במחיר למצבים מיוחדים																			
1	בכל מקום בו נקבעו מידות מינימום לחלקי דירה, גינה, מרפסת וכו' יש לקבל אישור משרד הבינוי והשיכון לסטייה נקודתית מהוראות אלו. האישור יינתן רק בתנאי שהמשרד השתכנע שתנאי השטח ואילוצי התכנון לא מאפשרים לתת מענה תכנוני אחר.																			
ט	זיכויים ושינויים בהסכמה ללא תוספת מחיר																			
1	עפ"י הוראות המכרז והחוזה דירת מחיר למשתכן תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט להלן (המפרט המחייב) והזוכה לא יגבה מרוכש הדירה תשלום בגין שינויים במפרט המחייב ו/או בגין תוספת למפרט האמור וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה.																			
2	<p>רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב ללא תמורה / זיכוי כספי אלא אם נאמר אחרת.</p> <p>בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי:</p> <p>המשרד יהא רשאי לעדכן הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>נושא</th><th>תכולה</th><th>ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ארון מטבח</td><td>ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה</td><td>1,000 ₪ למ"א</td></tr> <tr> <td>סוללות למים</td><td>סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת</td><td>200 ₪ ליחידה</td></tr> <tr> <td>נקודת טלפון</td><td></td><td>75 ₪ ליחידה</td></tr> <tr> <td>בית תקע</td><td>בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח</td><td>125 ₪ ליחידה</td></tr> <tr> <td>דלת כניסה למרפסת שירות</td><td>זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.</td><td>750 ₪ ליחידה</td></tr> </tbody> </table>	נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ	ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,000 ₪ למ"א	סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת	200 ₪ ליחידה	נקודת טלפון		75 ₪ ליחידה	בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח	125 ₪ ליחידה	דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	750 ₪ ליחידה	
נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ																		
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,000 ₪ למ"א																		
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת	200 ₪ ליחידה																		
נקודת טלפון		75 ₪ ליחידה																		
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כח	125 ₪ ליחידה																		
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	750 ₪ ליחידה																		
3	<p>ויתור על פריט ייעשה ע"י רוכש הדירה, ביוזמתו בלבד, מראש ובכתב.</p> <p>המוכר לא יהא רשאי ליזום ו/או להתנות ו/או לחייב, בין אם כלפי דייר אחד ובין אם כלפי כלל הדיירים, ויתור על פריט כלשהוא, בין אם בתמורה ובין אם לאו.</p>																			
4	<p>המוכר יהא רשאי להציע לכלל הדיירים, ללא תשלום, תוספות ושיפורים למפרט המחייב. תוספות ושיפורים אלו יהיו חלק מהסכם המכר. משרד הבינוי והשיכון לא יהיה מעורב בתלונות הנוגעות לתוספות ולשיפורים אלו ככל שהוסכם עליהם בין המוכר ובין הרוכשים.</p>																			
י	סעיפים חוזיים הנוגעים לאופן תמחור חלקי דירה																			
1	בעבור חלקים אלו לא תיגבה כל תמורה כספית:																			
1.1	שטח מרפסת שמש שמידת הרוחב בין קירותיה הינו פחות מ-1.10 מ'																			
1.2	שטח מרפסת שמש שעיקר שימושה לשירות ולתליית כביסה.																			

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

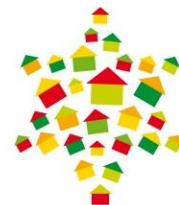
## מהדורה 12 - 11.12.2017



שטח גינה שרוחבו פחות מ-1.10 מ' נטו	1.3	
חלל תליית כביסה ושטח מסתור כביסה	1.4	
שטח / חלל אשר אין אליו גישה ישירה ובלעדית מהדירה עם דלת מחברת ביניהם	1.5	
חלל תליית כביסה המתוכנן בשטח גינה המוצמדת לדירה יכול להיכלל בשטח הגינה אם הינו במפלס הגינה ואינו סגור ותחום. מובהר כי חלל התחום במסתור כביסה בקומת הקרקע אינו עונה לקריטריון זה.	2	
שטח בעליית גג שגובהו 2.5 מ' לפחות יימכר לפי שווי מ"ר דירתי שטח בעליית גג שגובהו בין 1.80 ו-2.5 מ' יימכר לפי שווי של 60% ממחיר מ"ר דירתי	3	
<b>אופן מילוי המפרט</b>		<b>יא</b>
בכל מקום במפרט בו יש לציין סוג / דגם וכדומה, חובה לפרט סוג / דגם מסוים או מסוימים. אין לעשות שימוש באמירות כלליות כגון: "אחר", "לפי בחירת האדריכל" וכיוצא בזה.		

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

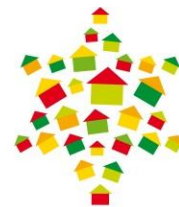
מהדורה 12 - 11.12.2017



פרק א': דירת המגורים													
דכבי דירת מגורים ושטח מזערי ומרבי	1	1.1	דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן: מטבח, פינת אוכל, חדר דיוור, חדר / חדר שינה, חדר / חדר רחצה / שירותים, פתרון מיגון באמצעות מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי (בהתאם לדרישות פיקוד העורף), מעברים ו/או פרוזדורים, מרפסת שירות / מקום מוצנע לתלייה חיצונית של כביסה ( מקום תלייה חיצוני לא כלול כאמור בחישוב שטח הדירה ).										
		1.2	דירה לא תכלול יותר מחדרון אחד ולא יותר מחדר / חלל אחד למעט חדר שינה או חדר רחצה (כדוגמת חדר דיוור, פינת אוכל, מטבח, מרחב מוגן, מרפסת שירות וכו').										
		1.3	המשרד שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונו של חצי חדר ( חדרון ) בדירה אם השתכנע שנעשה למראית עין ולא מסיבות תכנוניות אמיתיות. תוכנן חדרון במידות קרובות להגדרת חדר מבחינת רוחבו ו/או שטחו, יחולו על הדירה הדרישות הרלבנטיות במפרט כאילו תוכנן חדר ולא חדרון.										
		1.4	המשרד שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונה של דירה אם השתכנע שאיננה נותנת מענה אמיתי לצרכים ולתפקוד הנדרש ותכנונה נעשה למראית עין ולא מסיבות תכנוניות אמיתיות.										
		1.5	<p>א. להלן מפורט שטח דירה מקסימלי ביחס למספר החדרים בדירה.</p> <p>ב. המשרד רשאי לאשר סטייה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים, כמפורט בטבלה להלן. בגין סטייה כאמור, תחול הפחתה של 15% ממחיר מ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיס הוכרזה הזכייה. כלומר, על כל מ"ר שולי הסוטה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים – יוכל הזוכה לגבות רק 85% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיס הוכרזה הזכייה.</p> <p>ג. בדירה הכוללת חדרון ( 2.5, 3.5, 4.5, 5.5 חדרים ) תתאפשר הוספה לשטח המקסימלי של עד 9 מ"ר.</p> <table><tr><th>מספר חדרים</th><th>6</th><th>5</th><th>4</th><th>3</th><th>2</th></tr><tr><th>שטח מירבי</th><td>140</td><td>125</td><td>110</td><td>90</td><td>70</td></tr></table>	מספר חדרים	6	5	4	3	2	שטח מירבי	140	125	110
מספר חדרים	6	5	4	3	2								
שטח מירבי	140	125	110	90	70								
הגדרות שטח מזערי ומידות מינימום לחדרי	2	2.1	הגדרות: "שטח" – השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנויים התוחמים את השטח/ החלל / החדר										

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017



דירת המגורים	3	מספר חדרי רחצה בדירת מגורים	"שטח מינימאלי" - השטח העומד במידת הרוחב המינימאלי המפורטת בסעיף הרלבנטי במפרט זה ובמידת הגובה המינימאלי אשר נקבעה לגבי החדר / חלל בתקנות התכנון והבנייה. את החלק העודף על השטח המינימאלי ניתן לבנות ברוחב קטן יותר. "רוחב" – המידה הנמדדת בין ציפויים, גמר, מסד, מעקות ומסדים, מדוד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה.																								
			2.2 השטח המזערי של חדרי הדירה ורוחב מינימאלי, ככל שנדרשים לבנייה לפי התכנית המצורפת לטופס המפרט, יהיו כמפורט להלן:																								
			2.2.1		חדרי שינה : שטח חדר שינה בדירה לא יפחת מ- 9 מ"ר. שטח חדר שינה הורים לא יפחת מ-11 מ"ר. רוחב מינימאלי בין קירות חדר שינה הורים לא יפחת מ- 3מ'. שטח סלון + פינת אוכל לא יקטן מ : 20 מ"ר בדירת 3 / 3.5 חדרים. 21 מ"ר בדירת 4 / 4.5. 22 מ"ר בדירת 5. 5/5 חדרים. 23 מ"ר בדירת 6 חדרים.																						
			2.2.2		בחדר רחצה: מרחב שימוש בחזית הקבועות בהתאם לכל דין																						
			2.2.3		מרפסת שירות : בדירות 3 חדרים ומעלה –שטח נטו לא יפחת מ- 3.0 מ"ר ולא יעלה על 4.5 מ"ר, רוחב מינימאלי בין קירותיו לא יפחת מ- 1.5 מ'. בדירות בנות פחות מ-3 חדרים יש לתכנן מקום מוצנע למכונת כביסה, למייבש כביסה ופתח גישה לתליית כביסה חיצונית																						
			2.2.4		מרפסת שמש כהגדרתה במפרט : רוחב מינימאלי בין קירותיה לא יפחת מ-1.10 מ' נטו																						
			2.2.4		מרפסת סוכה ( אם תוכננה ) : רוחב מינימאלי בין קירותיה לא יפחת מ- 1.3 מ' ושטחה לא יפחת מ-7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה).																						
			3.1		הגדרות : "חדר מקלחת" – חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה "חדר אמבטיה" – חדר הכולל אמבטיה במידות 70/170 ס"מ, אסלה וכיור רחצה "חדר שירותים" – חדר בית שימוש הכולל אסלה וכיור שטיפת ידיים "חדר רחצה" – חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים																						
			3.2		מספר חדרי הרחצה בדירה יהיה כמפורט להלן : <table><tr><td>מספר חדרים בדירה</td><td>2, 2.5</td><td>3, 3.5</td><td>4, 4.5</td><td>5 ומעלה</td></tr><tr><td>חדר מקלחת</td><td>+</td><td></td><td>+</td><td>+</td></tr><tr><td>חדר אמבטיה</td><td></td><td>+</td><td>+</td><td>+</td></tr><tr><td>חדר שירותים</td><td></td><td>+</td><td></td><td>+</td></tr></table>			מספר חדרים בדירה	2, 2.5	3, 3.5	4, 4.5	5 ומעלה	חדר מקלחת	+		+	+	חדר אמבטיה		+	+	+	חדר שירותים		+		+
			מספר חדרים בדירה	2, 2.5	3, 3.5	4, 4.5	5 ומעלה																				
חדר מקלחת	+		+	+																							
חדר אמבטיה		+	+	+																							
חדר שירותים		+		+																							

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017



עבודות גמר	4	עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן:
קירות ומחיצות	4.1	4.1.1 קירות ומחיצות הפנים בדירה יהיו עשויים מ: בטון/ בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס או לוחות גבס בתנאים להלן: עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות בידוד 2" בצפיפות של לפחות ת 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים / זכוכית / מינרלי). מכל צד של מחיצת הגבס יהיו אחד מאלה: 2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין: לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות) פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות. יצרן/ספק הלוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.
	4.1.2	בבנייה רוויה, כאשר קירות החוץ מבוצעים בשיטה מתועשת / מתועשת למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045 : בידוד תרמי של בניינים.
	4.1.3	<u>בכל מקרה</u> , בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
גמר קירות ומחיצות	4.2	4.2.1 גמר הקירות בבניה קונבנציונאלית יהיה טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות.
	4.2.2	גמר תקרה יהיה טיח + סיד סינתטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי.
	4.2.3	כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
	4.2.4	במרפסות גמר הקירות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית.
סוג הריצוף	4.3	4.3.1 בכל מערכות החדרים בדירה יותקנו אריחים מסוג פורצלן ( גרניט פורצלן ) סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות
	4.3.2	הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017



סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:	4.3.3			
חדרי מגורים – R-9;				
חדרי רחצה – R-10;				
רצפת תא מקלחת – R-11				
ריצוף לכל מערכות החדרים בדירה: אריחים במידות 60 X 60 ס"מ	4.4.1	4.4		מידות אריחים לריצוף
ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסות שמש:	4.4.2			
אריחים במידות 45X 45, 33 X 33, 25 X 33 ס"מ. מידת האריח תהא לבחירת הדייר.				
ריצוף במחסנים: אריחים במידות עפ"י בחירת המוכר.	4.4.3			
חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות		4.5		חיפוי קירות
חיפוי קירות: אריחים במידות 33 X 25 ס"מ, 60 X 30 ס"מ: המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות: 20 X 50 ס"מ, 33 X 33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.		4.6		מידות אריחים לחיפוי
במטבח: בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי	4.7.1	4.7		גובה החיפוי
בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת: חיפוי קירות במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי	4.7.2			
בחדר שירותים חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ'. מעל החיפוי – טיח+צבע אקרילי	4.7.3			
לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי זהה לגמר הקירות	4.7.4			
לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO) המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים): אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.		4.8		סדרות ודוגמאות



# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

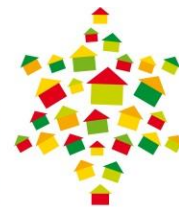
מהדורה 12 - 11.12.2017



מדרגות פנים בדירה	4.9	4.9.1	גמר המדרגות יהיה בהתאמה לדרישות ת"י 2279 ולדרישות כל דין
		4.9.2	גמר המדרגות יהיה מלוחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפוי מדרגות פנים, העונים לדרישות תקן ישראלי מס' 1554 חלק 2.
		4.9.3	חיפוי רום ושלח המדרגות יהיו מיחידה אחת לכל רוחב המדרגות (לוח אחד לכל הרוחב).
		4.9.4	גוון האבן יהיה ככל האפשר בהתאמה לגוון הריצוף בדירה. גמר האבן יהיה מאט.
עבודות איטום בדירה	5		הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.
ארון מטבח תחתון	6	6.1	ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
		6.1.1	הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבות וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים.
		6.1.2	עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ
		6.1.3	גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף
		6.1.4	בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
		6.1.5	לכל אורך הארץ התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימרית (כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך), העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין), עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על ידי המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח.
		6.1.4	משטח עבודה במטבח יהיה לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי.
מבנה ארון מטבח תחתון	7	7.1	מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:
		7.1.1	גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות.
		7.1.2	גב הארון יהיה מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות.
		7.1.3	דלתות הארון תהיינה עשויות עץ לבד (סנדוויץ') / MDF / לוחות פוסטפורמינג.
		7.1.4	הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

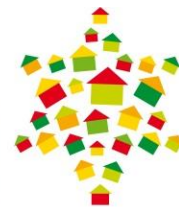
מהדורה 12 - 11.12.2017



עומקו ; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.				
7.1.5	ארון המטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.			
8.1	8	אורך מזערי של ארון מטבח	האורך המזערי של ארון המטבח <u>התחתון</u> לא יפחת מהמצוין : דירת 2-2.5 חדרים : 3.5 מ"א ; דירת 3 חדרים ו- 4 חדרים : 5 מ"א ; דירת 4.5 חדרים ומעלה : 6 מ"א ;	
8.2			בדירות 4.5 חדרים ומעלה , בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"ר ואורך ארון המטבח העליון יהיה 2 מ"א.	
8.3			החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר יתוכנן הארון העליון כמפורט להלן : (1) הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות. (2) גובהו של ארון עליון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה ( מנגנון קלפה ) (3) ארון מטבח עליון יכלול לפחות מדף אחד לכל אורכו. (4) מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.	
8.4.1	8.4		מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח ; פינה מחושבת. פעמיים באורך הארון.	
8.4.2			חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.	
8.5			תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם <u>להחלטת הקונה</u> . החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים ( ללא חללים ) ולרבות ההכנות הנדרשות.	
9.1	9	ציפוי ופרזול	סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן :	
9.1.1			ציפוי חיצוני : פורמייקה / פוסטפורמינג . ידיות מתכת.	
9.1.2			ציפוי פנימי וגמר מדפים : מלמין או פורמייקה.	
10.1	10	סוגי ציפוי	סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן :	
10.2			ציפוי חיצוני : על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי	
10.3			ציפוי פנימי : גוון לבן.	
	11	ארון בחור רחצה	בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה ( למעט בחדר השירותים ) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ' ) , MDF או סיבית עמידה במים ברמה	

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

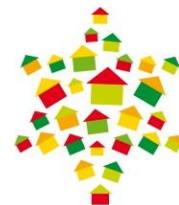
מהדורה 12 - 11.12.2017



80 P5 לפי תקן EN310 . הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימאלי של ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור.				
מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן:	12.1	12	מרפסת שירות	
למרפסת השירות יהיה פתח לאוויר חוץ, אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה. הפתח יהיה סגור בחלון ובתריס הניתנים לפתיחה. מובהר כי לא תתאפשר סגירה בתריס בלבד. מידות רוחב החלון והתריס ואופן פתיחתם יהיו כאלו המאפשרים לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה. בכל מקרה, רוחב פתח נטו לא יפחת מ-75 ס"מ.	12.1.1			
למרפסת תותקן דלת כניסה לרבות כאשר הגישה למרפסת הינה מהמטבח או מחדר רחצה. דלת הכניסה תתאים לדרישות המפורטות לגבי דלתות פנים במפרט זה.	12.1.2			
הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה. ההכנות יתוכננו כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (לא אחד מעל השני).	12.1.3			
הכנה למייבש כביסה; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.	12.1.4			
הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל	12.1.5			
דלת יציאה ממרפסת השירות למרפסת / גינה (לדוגמא, בדירות צמודות קרקע) איננה נחשבת עונה על דרישות המפרט. יש להוסיף לה פתח בקיר חוץ הכולל חלון לפתיחה ומערכת אוורור מכני עד לקיר חוץ לרבות רפפת כיסוי.	12.1.6			
ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ; מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ.	12.2.1	12.2	מתקן תליית כביסה ממרפסת שירות	
לדירות גן / גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ.	12.2.2			
בדירות גן הדייר יהא רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות	12.2.3			

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

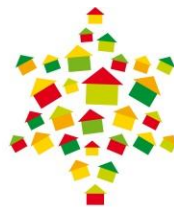
מהדורה 12 - 11.12.2017



מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.				
בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.	12.2.4			
בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב- 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה.	12.3			מסתור כביסה
דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:	13.1	13		דלת כניסה לדירת המגורים
דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים הננעלים לפחות בארבעה כיוונים ומופעלים על-ידי מנגנון גליל התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.	13.1.1			
משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.	13.1.2			
כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור.	13.1.3			
דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.	13.1.3			
דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:	14.1	14		דלתות הפנים בדירת המגורים
דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות.	14.1.1			
כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת - (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות.	14.1.2			
כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים.	14.1.3			
גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמיקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים	14.1.3			
משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.	14.1.4			
בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת.	14.1.5			
דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף.	14.1.6			
דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת	14.1.7			

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

## מהדורה 12 - 11.12.2017



עמידות בתנאי סביבה 2, הכול כמפורט בת"י 5044.				
גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.			15	גוון דלתות הפנים
חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:		16.1	16	חלונות ותריסים
חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ); החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצר.	16.1.1			
חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.	16.1.2			
חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.	16.1.3			
פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.	16.1.4			
בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.	16.1.5			
בחדר הדיור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית	16.1.6			
בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת;	16.1.7			
מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן:		17.1	17	מתקני תברואה וכלים סניטריים
חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות.	17.1.1			
אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.	17.1.2			
אסלת שירותים תהיה מחרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385.	17.1.3			
כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ-40/50 ס"מ	17.1.4			
כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל	17.1.5			

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017



מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.				
בכירי הרחצה ובכיר המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס- פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ.	17.1.6			
במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה. המוכר יציג לבחירת הקונה: א. קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ. ב. את חומר הקערה מכל מידה כאמור: חרס/ חומר סילי קוורץ / קוורץ גרניט / נירוסטה.	17.1.7			
במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.	17.1.8			
תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; לא תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת.	17.1.19			
בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב - דרך ( אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף; או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.	17.1.10			
בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.	17.1.11			
ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.	17.1.12			
אספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה עפ"י הדרישות אשר נקבעו בהוראות כל דין.	18.1	18		אספקת מים חמים
נדרשה מערכת סולארית, התקנתה תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579.	18.2			
לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) הכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.	18.3			
מכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה	18.4			
נפח מכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם.	18.5			
יחידת דיור בת חדר אחד – 60 ליטר.	18.5.1			
יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר.	18.5.2			

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

## מהדורה 12 - 11.12.2017



יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר – 150 ליטר.	18.5.3			
מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.			19	מערכת גז
בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.			20	מערכת אוורור
מיקום מתקני החשמל יהיה בהתאם לטבלה המפורטת להלן :			21	מתקני חשמל מיקום

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. מפסק תאורה לחדר מדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה) ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון תקשורת כולל שקע 6. ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	4	2	3, כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף	4 (שניים ליד		1	1	



# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017



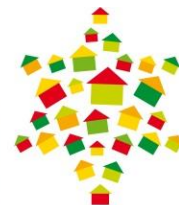
מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
	למנורה	המיטה)				
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1		לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1	
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור		בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים	1					הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)			2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 (מוגן מים)		1			כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1		1			כאשר מדובר במחסנים שאינם צמודי דירות, אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו.
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		

מוצקי	22	הגדרות:	<p>"בית תקע כוח במעגל נפרד" – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ;</p> <p>"בית תקע רגיל" – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ"ר לפחות;</p>
-------	----	---------	---



# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

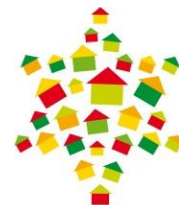
מהדורה 12 - 11.12.2017



<p>"בית תקע רגיל מוגן מים" – שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.</p> <p>"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין.</p> <p>"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי).</p>				
<p>מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:</p>		23.1	23	<p>מתקני חשמל</p>
<p>שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים</p>	23.1.1			
<p>נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.</p>	23.1.2			
<p>בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.</p>	23.1.3			
<p>גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד-פאזי 1X40 אמפר.</p>	23.1.4			
<p>בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5 * 2.5; הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.</p>	23.1.5			
<p>מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.</p>	23.1.6			
<p>מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.</p>	23.1.7			
<p>בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.</p> <p>המערכת תכלול:</p> <p>יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי(שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור</p>			24	<p>מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל</p>

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

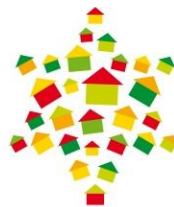
מהדורה 12 - 11.12.2017



אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה ; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת ( בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.				
בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן :	25.1	25	מתקני קרור וחימום	
מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.	25.1.1			
ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.	25.1.2			
התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון	25.1.3			
מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.	25.1.4			
מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.	25.1.5			
ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל /ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.	25.1.6			
בנוסף לאמור לעיל, בכל אחד מחדרי הדירה ( למעט בחדרי הרחצה והמטבח ) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.	25.1.7			
בעיר אילת תבוצע בכל דירה מערכת מיני מרכזית מלאה . התקנתה תהיה בהתאם להוראות תקן ישראלי, ת"י 994 חלק 4 – מזגני אוויר. המערכת תתוכנן ע"י מהנדס מז"א והתקנתה תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה, לרבות קיבוע המזגן או יחידותיו על קירות הבניין או על גג הבניין ותקרות משנה להסתרת יחידות ותעלות.	25.2			
בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות	25.3			

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

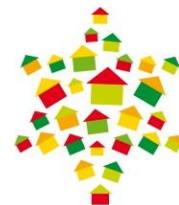
## מהדורה 12 - 11.12.2017



המגורים בבניין.				
ביישובים בגובה 700 מ' ומעלה, יתקין המוכר מערכת חימום בכל החדרים, לרבות חדרי רחצה ומטבח, לבחירה מבין החלופות המפורטות להלן.	25.4			
מערכת הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה .	25.4.1			
מערכת קונבקטורים חשמליים.	25.4.2			
מערכת חימום תת-רצפתי, 80-120 קק"ל/מ"ר.	25.4.3			
משאבות חום ( באשור מיוחד ומראש של משהב"ש).	25.4.4			
בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.	25.5			
<b>פרק ב': בניין המגורים</b>				
בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן :	26.1	26		<b>תיאור בניין המגורים</b>
קומת כניסה, מבואה ראשית משותפת (לובי כניסה) בכניסה הראשית לבניין הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה : היה ולבניין שתי קומות כניסה, יציין המוכר איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין.	26.1.1			
בכניסה הראשית לבית המגורים המשותף הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה תתוכנן מבואה ראשית משותפת וסגורה שתכלול : (1) דלת כניסה ראשית לבניין עם פתיחה מבוקרת. (2) גישה נוחה למעליות ולמדרגות. ( ) גישה ישירה לתיבות דואר.	26.1.2			
שטח המבואה הראשית לא יפחת מ-0.8 מ"ר ליח"ד או מהמצוין מטה עפ"י הגבוה מבניהם : בבניין הכולל 4 קומות ומטה – 10 מ"ר ; בבניין הכולל 5-9 קומות – 14 מ"ר ; בבניין הכולל מעל 9 קומות – 20 מ"ר ;	26.1.3			
לעניין זה, "שטח המבואה הראשית" ( לובי הכניסה ) הוא שטח פתוח, בצמוד לדלת הכניסה הראשית, שאינו כולל את שטח המדרגות, מעלית, או שטח סגור סמוך אחר ; שטח המבואה ישרת את כלל הדירות ויהיה מיועד לשהות אנשים , המתנה ומפגש. בהגדרת שטח המבואה הראשית לא ייכללו מעברים המשרתים חלק מהדירות, מעברים לחלקים מוצמדים ו/או למחסנים ולחלקי שירות ודומיהם. ניתן שהמבואה תכלול מעברים משותפים לפונקציות משותפות כלל הדירות ובתנאי שאלו לא יהוו יותר מ-40% משטח המבואה.	26.1.4			
בבניין מגורים הכולל 6 יח"ד ומעלה עם גישה מחדר מדרגות משותף וללא	26.1.5			

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

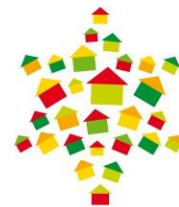
מהדורה 12 - 11.12.2017



מעלית, יותקן חדר עגלות הנגיש לכל דיירי הבניין ובשטח של 10 מ"ר. נדרשה עפ"י כל דין התקנת חנייה לאופניים היא תיעשה בנוסף לחדר. העגלות.				
26.1.6				תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
26.1.7				בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.
27	27.1			מעליות בבניין המגורים
				בכל מבנה הכולל 4 קומות ומעלה תותקן מעלית. מניין הקומות יימדד מהמפלס הנמוך ביותר של הבניין. קומת מגורים, קומת חניה וקומת עמודים מפולשת נחשבות במניין הקומות. דירת דופלקס עליונה בת שתי קומות תיחשב כקומה אחת.
	27.2			בבניין מדורג, או בבניין שהכניסה אליו בקומה אמצעית, ניתן שלא להתקין מעלית, כל עוד מטפסים/יורדים מקסימום 2 קומות מהכניסה לבניין.
	27.3			הותקנה מעלית, לא תהיה בבניין קומה שאינה משוררת על ידי כל המעליות בקבוצה. היציאה מהמעלית והכניסה לדירה יהיו באותו מפלס. מכל דירה תהיה גישה, בכל קומה, לכל המעליות בבניין.
	27.4			מספר המעליות ייקבע בהתאם למספר בני האדם הגרים בבניין ולא יפחת מהמצוין להלן : 3-7 קומות - לפחות מעלית אחת ל 6 נוסעים. 7 קומות , 24 יחידות דיור ומעלה - 2 מעליות, שתיהן ל- 6 נוסעים. 8-13 קומות- לפחות 2 מעליות, אחת ל- 8 והשניה ל- 13 נוסעים (אלונקה) 14-21 קומות- לפחות 3 מעליות, שתיים ל- 8 ואחת ל- 13 נוסעים. מ- 22 קומות ומעלה - לפחות 4 מעליות, שלוש ל- 10 ואחת ל- 13 נוסעים.
	27.5			מהירות המעלית תיקבע בהתאם למספר הקומות כמפורט להלן : 3-14 קומות- מהירות 1.0 מ' / ש' 15-23 קומות – מהירות 2.0 מ' / ש' 24-32 קומות- מהירות 3.0 מ' / ש' 33 קומות ומעלה- מהירות 3.5 מ' / ש'
	27.6			המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות - 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.
	27.7			פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). במידה ובקבוצה תהיינה שלוש מעליות או יותר יהיה הפיקוד פיקוד "יעד".
	27.8			במקרה של שלוש מעליות או יותר בקבוצה, פתח האור הנקי של דלת מעלית אחת בקבוצה לא יקטן מ 900 מ"מ.

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

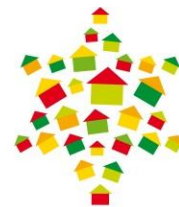
מהדורה 12 - 11.12.2017



קירות התא יצופו פלבי"ם בלוחות אנכיים.	27.9		
על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.			
ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.	28.1	28	עבודות גמר
עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה.	28.2		
לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י דין.	28.3		
כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	28.4		
עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן :		29	מבואת כניסה
גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.	29.1		
גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית	29.2		
ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה [שיש] או אריחים מסוג גרניט פורצלן שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר.	29.3		
דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.	29.4		
עבודות הגמר של המבואות הקומתיות תהיינה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן :		30	מבואות קומתיות
גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.	30.1		
גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.	30.2		
ריצוף ייעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן.	30.3		
עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן :		31	מרתף וחניה
גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי.	31.1		
גימור רצפה ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת.	31.2		
עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.	31.3		
עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן :		32	חדרי מדרגות
בבנייני מגורים בני 4 קומות המשמשים כדירות למגורים ומטה אשר בהם חדר המדרגות אינו מופרד עם מחיצה ודלת מהמבואות הקומתיות ולא	32.1		

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

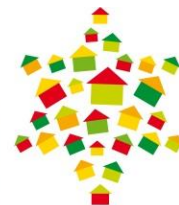
מהדורה 12 - 11.12.2017



תוכננה בהם מעלית יבוצע חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ'. מעל החיפוי הקשיח יותקן טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.			
ביתרת בנייני המגורים – חיפוי בשיפולים [פנלים] כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.	32.2		
מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה	32.3		
הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין	32.4		
מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:		33	מתקני חשמל
בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות.	33.1		
בבניינים בהם הגישה לדירה הינה מתוך מבואה קומתית אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהלחצן מתוך הדירה יהיה להדלקת התאורה המלאכותית במבואה הקומתית.	33.2		
בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר / חדרי המדרגות, הכול בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.	33.3		
בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות.	33.4		
במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב	34.1	34	פיתוח המגרש
גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.	34.2		
בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין] ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.	34.3		
ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה	34.4		
יציאה ראשית לגינה תתוכנן מחדר המגורים (הסלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים יש לתכנן היציאה מפרוזדור או מחדר אחר.	35.1	35	חדר המוצמדת לדירה
יובהר כי יציאה ראשית לגינה איננה יכולה להיות מחדר/ אזור שירות: חדר רחצה, ח. ארונות, מרפסת שירות וכו'.	35.2		
בכל יציאה ראשית לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.5 מ'.	35.3		
בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.20 מטר ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.	35.4		

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

## מהדורה 12 - 11.12.2017



### פרק ג': מפרט דגשים והשלמות - צביון חרדי ודתי

במכרזים המוגדרים כמיועדים לבעלי צביון חרדי / דתי יתווספו הדרישות הבאות :

מבנה	36	36.1	בבניין עם מעלית - מעלית עם פיקוד שבת בהתאם להוראות כל דין.
		36.2	שעון שבת לתאורת חדרי המדרגות, לובי כניסה ומעברים משותפים.
		36.3	מנעול עם לשונית שבת בדלת הכניסה הראשית לבית המגורים.
דירה	37	37.1	לכל דירה תותקן מרפסת סוכה צמודה. בדירות צמודות קרקע ניתן. שמרפסת הסוכה תהיה בגינה ככל שהוצמדה לדירה.
		37.2	כיור כפול במטבח או שני כיורים נפרדים עפ"י בחירת הקונה.
		37.3	שעון שבת דירתי.
		37.4	בכל מקום בו יותקן תריס חשמלי יותקן גם מנגנון פתיחה ידני.
		37.5	כיור נטילת ידיים יתוכנן מחוץ אך בסמוך לחדר השירותים בתוך גומחה, במידות של כ-25/40 ס"מ, חיפוי קיר ע"פ תכנון אדריכלי, נקודת מאור מעל הכיור.

## **נספח ג' 2**

# **טופס הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות**



**הנדון: הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות**

הצהרה זו ניתנת בתמיכה לחתימתי על חוזה הבנייה מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "החוזה"), ואין בה כדי לגרוע מכל התחייבויותי עפ"י הוראות החוזה ונספחיו והוראות כל דין.

בהתאם לקבוע בפרק א' סעיף 15(ו) לחוזה, התחייב היזם כי יעביר לידי המשרד, באמצעות המפקח, את אישור ההתקשרות שלו עם מפעיל האתר לסילוק פסולת בנין בעל רישיון, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות.

הנני מצהיר ומתחייב בזאת על כמויות פסולת הבנין המינימליות הצפויות עפ"י המפורט להלן:

**הערכת כמות פסולת המיוצרת  
ביחידה של 100 מ"ר בנוי**

לפחות 20 טון  
לפחות 8 טון  
לפחות 60 טון  
לפחות 1.5 טון לכל 1 מ"ק

**קבוצת ייחוס**

בניה רגילה למגורים  
בניה טרומית למגורים  
הריסה  
חפירה/חציבה

תאריך	שם היזם	שמות מורשי החתימה	חתימת מורשי החתימה
-------	---------	-------------------	--------------------

**אישור עורך-דין**

אני מאשר כי החותמים הנ"ל הינם מורשי החתימה מטעם היזם.

תאריך	שם ות.ז.	חתימה וחותמת עורך הדין
-------	----------	------------------------

**נספח ג' 3**

**נספח ביטוח**

# מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

נספח למסמכי החוזה - ביטוח

טופס אישור על קיום ביטוחים – הקצאת קרקעות

לכבוד  
מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון  
קלרמון גאנו 3, קריית הממשלה המזרחית  
ת"ד 18110  
ירושלים 9118002

א.ג.ג.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של \_\_\_\_\_ (להלן –  
"הקבלן") בהקשר לחוזה הקצאת קרקעות מס' \_\_\_\_\_ לביצוע  
חכירת מגרשים לבניית \_\_\_\_\_ יח"ד ו/או מרכז  
מסחרי בשטח של \_\_\_\_\_ מ"ר, לפי מכרז מס' \_\_\_\_\_  
(להלן: "העבודות")

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ חברה לביטוח בע"מ מאשרים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לבקשת הקבלן פוליסות ביטוח בהקשר לביצוע העבודות שנחתם בין משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המזמין") לבין הקבלן ביום \_\_\_\_\_ כמפורט להלן:

1.1 הפוליסות תהינה בתוקף מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_ והן תוארכנה לתקופות נוספות לבקשת הקבלן ו/או המזמין עד סיום עבודות הבנייה (שלב 42 להסכם). הפוליסות כוללות גם כיסוי של תקופת תחזוקה, בדק ותיקונים בת 24 חודש שתחילתם בתאריך קבלת אישור מהמזמין על סיום הבנייה (שלב 42).

## 1.2 ביטוח עבודות קבלניות

1.2.1 ערך העבודות כאמור בנדון \$ \_\_\_\_\_  
הביטוח כולל גם כיסויים והרחבות וביטול חריגים, על בסיס נזק ראשון (לפי העניין) כמפורט להלן:-

הכיסוי הביטוחי/סכומים בפועל, ב-\$		
	1.2.2	נזק לרכוש סמוך או לרכוש שעליו עובדים בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך - (כרשום בטבלת העזר הרצ"ב)
	1.2.3	פינוי הריסות בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך - (כרשום בטבלת העזר הרצ"ב)
	1.2.4	ציוד ומתקני עזר
	1.2.5	נזק כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים: נזק עקיף (עפ"י ערך העבודות)  נזק ישיר בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מ- (כרשום בטבלת העזר הרצ"ב)

## מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

	1.2.6	הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה לאחר נזק, והוצאות הכנת תביעה בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, <b>אך לא פחות מסך-- (כרשום בטבלת העזר הרצ"ב)</b>
	1.2.7	השתתפות עצמית בביטוח עבודות קבלניות <b>לא תעלה על -- (כרשום בטבלת העזר הרצ"ב)</b>

### 1.3 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

	1.3.1	גבול אחריות לתובע, מקרה ותקופה <b>לא יפחת מ-</b>
	1.3.2	השתתפות עצמית : נזק גוף - <b>לא תעלה על -- 0 -</b> נזק רכוש – <b>לא תעלה על- 1,000</b>
	1.3.3	נזק עקב החלשות משען [חיקבע נחיצות עקרונית ע"י מהנדס המחוז] עד 20% מגבול האחריות לביטוח צד שלישי, <b>אך לא פחות מ-</b>  <b>עד 20% מהנזק ולא פחות מהשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות לנזקים אחרים.</b>

### 1.4 ביטוח חבות מעבידים

	1.4.1	גבול אחריות <b>לא יפחת מ</b>  תובע - : 1,500,000  מקרה ותקופה <b>(כרשום בטבלת העזר הרצ"ב)</b>
	1.4.2	השתתפות עצמית <b>לא תעלה על- 1,000</b>

## מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

### 2. ביטוח עבודות קבלניות

- ביטוח זה עונה על הדרישות כדלקמן:
- 2.1 מבטח את העבודות וכל רכוש אחר הנכלל בעבודות, כולל חומרים בפני אבדן או נזק הנובעים מאירוע פיזי פתאומי ובלתי צפוי.
  - 2.2 סכום הביטוח בפוליסה משקף את סכום החוזה במלואו עפ"י החוזה הבסיסי וכן חומרים שסופקו/יסופקו ע"י המזמין.
    - 2.2.1 הפוליסה מכסה שינויים עד 10% שיחולו בהיקף החוזה במשך תקופת הביטוח.
    - 2.2.2 שינויים עד 25% מחייבים הודעה של הקבלן או המזמין לחברת הביטוח.
    - 2.2.3 שינויים מעל 25% מחייבים הודעה לחברת הביטוח וקבלת אישורה בכתב.
    - 2.2.4 פרמיית הביטוח שתיגבה מהקבלן תותאם לשינויים בהיקף החוזה.
    - 2.2.5 מודגש בזאת, כי החובה הראשונית להודעות של שינויים בהיקף החוזה חלה על הקבלן.
  - 2.3 אי הודעה של הקבלן לחברת הביטוח על שינויים בהיקף החוזה בשיעור שעד 10% מסכום החוזה והרחבות בשטח הפרויקט לא פגעה בזכויות המזמין כמפורט בסעיף 2.2 לעיל.
  - 2.4 הבסיס לשיפוי על-פי הפוליסה בעקבות אובדן או נזק יהיה עלות התיקון ו/או החלפה בפועל של הרכוש שניזוק למצבו החדש, שיבוצעו על-ידי המבוטח תוך פרק זמן סביר, בהתחשב בנסיבות האירוע לרבות תשלומים מיוחדים בגין שעות נוספות, עבודת לילה, עבודות והובלה בשבתות ובחגים, ושכר מומחים (תשלומים מיוחדים ושכר מומחים עד 20% מהנזק ולא יותר מ-\$100,000).
  - 2.5 הביטוח לא כפוף לתנאי ביטוח חסר עד 10% מסכום החוזה.
  - 2.6 הכיסוי כולל, בין השאר, כיסוי לנזקי רעידת אדמה, סערה, סופה, שיטפון ונזקי טבע אחרים, פרעות שביתות ונזק בזדון.
  - 2.7 רכוש המזמין ייחשב כרכוש סמוך ו/או כרכוש שעליו עובדים.

### 3. ביטוח אחריות כלפי צד הציבור (צד שלישי)

- 3.1 ביטוח זה מבטח אחריות כלפי צד שלישי על-פי דין של המזמין, הקבלן, עובדיו, קבלני משנה ועובדיהם ו/או מי מטעמם בגין אובדן או נזק שייגרם לצד שלישי כלשהו, נזקי גוף ו/או רכוש עקב פעילות כלשהי הקשורה במישרין או בעקיפין לביצוע העבודות נשוא החוזה ו/או בקשר עימו.
- 3.2 ביטוח זה כולל בין השאר את ההוראות, כדלקמן:
  - 3.2.1 אין מגבלה לחבות עקב פריקה וטעינה וכלי הרמה.
  - 3.2.2 הביטוח יחול גם לגבי כל מי שהמזמין אינו חייב בתשלום דמי ביטוח לאומי עבורם.
  - 3.2.3 הביטוח מחריג חבות המכוסה על-פי הפוליסה לביטוח אחריות מעבידים של הקבלן. החרגה זו תחול על המזמין ועובדיו שאינם עובדיו ישירות בפרויקט. (על עובדי המזמין העובדים ישירות בפרויקט יחול פרק ביטוח חבות מעבידים).
  - 3.2.4 סעיף אחריות צולבת.
  - 3.2.5 הביטוח מורחב לכסות נזק לכבלים או מתקנים ותשתיות תת-קרקעיות, בכפוף לבדיקה מוקדמת אצל הרשויות המוסמכות.
  - 3.2.6 חבות בגין נזקי גוף הנובע משימוש בצמ"ה שאין חובה חוקית לבטחו.
  - 3.2.7 הביטוח כולל כיסוי תביעות תחלוף (שיבוב) המוסד לביטוח לאומי.

### 4. ביטוח אחריות מעבידים:

- ביטוח זה מכסה חבות חוקית בגין פגיעה גופנית, נפשית או שכלית לכל אדם המועסק בקשר לביצוע העבודות.

## מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

### 5. ההוראות הבאות חלות על כל הביטוחים הנ"ל:

- 5.1 בחתימה על מסמך זה מאשרת חברת הביטוח הוצאת כל הפוליסות עם גבולות אחריות המצוינים בסעיף 1.
- 5.2 הוראות נספח זה עולות על האמור בפוליסות. במקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות הפוליסות יגברו הוראות נספח זה.
- 5.3 המבוטחים לפי הפוליסות הינם הקבלן ועובדיו, קבלני משנה שלו ועובדיהם או מי מטעמם, וכן המזמין, עובדיו וכל הבאים מכוחו או מטעמו. פוליסות הביטוח כוללות סעיף מפורש בדבר ויתור על זכת המבטח לתחלופת כלפי המזמין, מנהליו ועובדיו (למעט כלפי הפועל בזדון במקרה של מעשה בזדון, ולמעט אחריותם המקצועית לש מי שבאים מכוחו או מטעמו).
- 5.4 ביטוח עבודות קבלניות כפוף לסעיף השבה אוטומטית לקדמותו של סכום הביטוח לאחר נזק, תמורת פרמיה.
- 5.5 לפי דרישת הקבלן ו/או המזמין שתועבר אלינו בכתב מפעם לפעם יוארכו הביטוחים לתקופות נוספות כפי שיצוין בדרישה. ידוע לנו כי הקבלן נושא בעלויות הביטוח הנוספות הנובעות מהארכות אלה.
- 5.6 נכלל תנאי הקובע כי הפוליסות אינן ניתנות לביטול במהלך תקופת הביטוח ותקופות ההארכה, למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי הקבלן, בו נהיה רשאים להודיע על ביטול הביטוח בהתאם להוראות החוק, בהודעות בכתב שתימסרנה גם למזמין. אולם תשלום על ידי המזמין יבטל תוקף ההודעה.
- 5.7 תגמולי הביטוח בגין נזקים לעבודות הבנייה ישולמו לקבלן או למי שהקבלן יורה בכתב לשלם, תגמולי הביטוח בגין הנזקים לעבודות הפיתוח ישולמו למזמין או למי שהמזמין יורה בכתב לשלם.
- 5.8 הביטוח על כל חלקיו ימשיך להיות בתוקף מלא עד השלמת מסירת העבודות המבוטחות על כל חלקיהן למזמין, וכן גם לגבי חלקים אשר ימסרו למזמין במועד מוקדם, לפני השלמת מסירת העבודות במלואן למזמין.
- 5.9 למרות הרשום בפוליסה ו/או בתוספת כלשהי לפוליסה, בדבר ביטול הביטוח עקב אי תשלום של פרמיה או חלק ממנה, או בדבר זכות ביטול הפוליסה על-ידי המבטח בתוקף תנאי הפוליסה, לא יהיה תוקף לביטול הביטוח אלא ביום ובשעה הנקובים בהודעה שתימסר בכתב למזמין, לפחות 60 יום לפני מועד הביטול. למזמין עומדת הזכות לשלם את יתרת הפרמיה במקום הקבלן ולהשאיר את הביטוח בתוקף, במקרה של ביטול עקב אי תשלום פרמיה.
- 5.10 הקבלן לבדו אחראי לתשלום הפרמיות עבור הביטוחים ותשלומי ההשתתפות העצמית במקרה נזק.
- 5.11 נזק לרכוש או לגוף באתר בו קיימים מספר קבלנים :
- 5.11.1 ישולמו תגמולי הביטוח על-ידי חברת הביטוח של הקבלן האחראי לנזק.
- 5.11.2 במידה וקיימת אחריות משותפת של מספר קבלנים באתר ישולמו תגמולי הביטוח על-ידי חברות הביטוח של כל הקבלנים המעורבים לפי תרומתם היחסית לנזק שתקבע על-ידי שמאי/בורר, כמפורט להלן :
- 5.11.2.1 שמאי/בורר מוסכם שימונה תוך 30 יום מיום האירוע על-ידי חברות הביטוח המעורבות.
- 5.11.2.2 השמאי/בורר מוסכם יהיה חייב למסור את החלטתו תוך 30 יום ממועד מינויו, והחלטתו תהיה סופית.
- 5.12 חריג/תנאי הביטוח בגין שמירה, גידור השטח, נקיטת אמצעי זהירות וכיו"ב כן כל חריג/תנאי הבא להקטין את חבות המבטח בגין רשלנות הקבלן ו/או קבלני המשנה לא יחול על חבות המבטח כלפי המזמין. לצורך הרחבה זו לא יחול הכיסוי על רכוש הקבלנים ו/או קבלני המשנה וכן לא יחול על ציוד, חומרים וחלקי מבנה שטרם הורכבו בפרויקט.

## מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

5.13 הפוליסות כוללות תנאי מפורש לפיו הינן קודמות לכל ביטוח אשר נערך על-ידי המזמין והן מהוות ביטוח ראשוני וכי המבטח מוותר על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף בביטוחי המזמין. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע ו/או המקטין ו/או המגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפי המזמין ולגביו. הביטוח על-פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את המזמין במלוא השיפוי המגיע על-פי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיו וללא זכות לתבוע ממבטחיו השתתפות בנטל החיוב, כקבוע בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח, התשמ"א – 1981.

5.14 זכויות המזמין לא תפגענה מחמת אי הודעה על קרות האירוע, הגשת תביעה וכד', ובתנאי שהנהלת המזמין לא ידעה (מנהל או ראש אגף או ראש מנהל) על קרות האירוע.

5.15 ידוע לנו, כי אישור זה מתקבל על ידכם כאישורנו לקיום תנאי הפוליסה בהם מחוייב הקבלן ולפיכך לא יחול בו או בפוליסות כל שינוי ללא הסכמתכם מראש ובכתב.

5.16 מספר פוליסה: \_\_\_\_\_

5.17 פרטי סוכן: שם: \_\_\_\_\_ כתובת: \_\_\_\_\_ טלפון: \_\_\_\_\_

ולראייה באנו על החתום:

\_\_\_\_\_  
שמות החותמים

\_\_\_\_\_  
חתימת המבטח (חותמת וחותימה)

\_\_\_\_\_  
תאריך

## מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

### טבלת עזר לדרישות משב"ש – הקצאת קרקעות לא יפחתו מ- / לא יעלו על-

מרכז מסחרי : 1,000 מ"ר = 20 יח"ד  
עד 2,000 מ"ר = קטגוריה A  
2,000 מ"ר – 10,000 מ"ר = קטגוריה B  
מעל 10,000 מ"ר = קטגוריה C.

\*במכרזים הכוללים בניית יח"ד ומרכז מסחרי – יש לערוך חישוב משותף לצורך קביעת הקטגוריה.

קטגוריה C מעל 200 יח"ד	קטגוריה B בין 40 - 200 יח"ד	קטגוריה A עד 40 יח"ד	
			<b>ביטוח עבודות קבלניות:</b>
100,000 דולר	50,000 דולר	25,000 דולר	נזק לרכוש סמוך או רכוש שעליו עובדים :  בסכום השווה ל- 10% מסכום העבודות <b>לא יפחת מ- *</b> * הגדלת הסכומים עפ"י שיקול-דעת המפקח בשטח
200,000 דולר	50,000 דולר	10,000 דולר	פינוי הריסות :  בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות על בסיס נזק ראשון <b>לא פחות מ-</b>
עפ"י ערך עבודות  200,000 דולר	עפ"י ערך עבודות  50,000 דולר	עפ"י ערך עבודות  10,000 דולר	נזק כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים :  "נזק עקיף"  נזק ישיר - בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, <b>לא פחות מ-</b>
200,000 דולר	50,000 דולר	10,000 דולר	הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה לאחר נזק, והוצאות הכנת תביעה :  בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, <b>לא פחות מ-</b>
200,000 דולר	10,000 דולר	3,000 דולר	השתתפות עצמית בביטוח עבודות קבלניות  <b>לא תעלה על –</b>



## מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון

קטגוריה C מעל 200 יח"ד	קטגוריה B בין 40 - 200 יח"ד	קטגוריה A עד 40 יח"ד	
			<b>פרק צד ג'</b>
5,000,000 דולר	2,000,000 דולר	500,000 דולר	גבול אחריות לתובע, מקרה ותקופת ביטוח שנתית <b>לא תעלה על-</b>
0	0	0	השתתפות עצמית נזק גוף <b>לא תעלה על –</b>  נזק רכוש <b>לא תעלה על-</b>
1,000 דולר	1,000 דולר	1,000 דולר	
500,000 דולר	125,000 דולר	25,000 דולר	נזק עקב החלשות משען/זעזוע  גבול אחריות עד 20% מגבול האחריות לביטוח צד שלישי אך <b>לא יפחת מ-</b>  השתתפות עצמית 20% <b>מהנזק ולא פחות</b> <b>מההשתתפות העצמית</b> <b>הקבוע בפוליסות</b> <b>לנזקים אחרים</b>
			<b>ביטוח חבות מעבידים</b>
1,500,000 דולר	1,500,000 דולר	1,500,000 דולר	גבול אחריות לתובע <b>לא יפחת מ-</b>
10,000,000 דולר	5,000,000 דולר	5,000,000 דולר	גבול אחריות למקרה ולתקופת ביטוח <b>לא יפחת מ-</b>
1,000 דולר	1,000 דולר	1,000 דולר	השתתפות עצמית <b>לא תעלה על –</b>

# **נספח ג' 4**

## **טופס הצהרה על דירות מחיר למשתכן**



# **נספח ג' 5**

## **טפסי דיווח למפקח מטעם היזם**

**נספח ג'5****דווח על יציקות בטון**

מחוז	ישוב	אתר	מס' יח"ד שבחוזת
שם היזם		שם המפקח (פיקוח עצמי)	מס' חוזה

מס' המבנה	יח"ד	קומה	אלמנט	כמות בטון מ3	תאריך היציקה	מספר בדיקות	אישור המפקח ליציקה	הערות

הערות: \_\_\_\_\_

---



---



---



---

**נספח ג' 5****דו"ח על ביצוע היסודות**

מס' יח"ד שבחזרה	אתר	ישוב	מחוז
מס' חוזה	שם המפקח (פיקוח עצמי)	שם היזם	
תאריך הכנת היסודות	מס' תכנית היסודית	שם המתכנן	

מס' המבנה	יח"ד	תאריך חפירת היסודות	תאריך יציקת היסודות	תאריך אישור יציקות	עומק היסודות	הערות

הערות: \_\_\_\_\_

---



---



---



---

# **נספח ג' 6**

**הנחיות בנוגע לניסוח**

**תנאים מרכזיים**

**בחוזה אחיד בין מוכר**

**לרוכש דירה**

# **הנחיות בנוגע לניסוח תנאים בחוזה אחיד**

## **בין מוכר לרוכש דירה**

### **מבוא**

נספח זה כולל הנחיות בנוגע לתנאים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה, ומטרתו היא להתאים את סעיפי החוזה המרכזיים להוראות הדין, לרבות להוראות חוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982. הנספח כולל הנחיות לגבי אופן ניסוח התניות בחוזה בנוגע למספר נושאים וכן הנחיות לנוסח מחייב, שיש להטמיע בחוזי המכר.

למען הסר ספק, יצוין כי גם סעיפיו האחרים של החוזה וכן נספחיו של החוזה, שבהם לא עוסקת הנחיה זו, צריכים לעמוד בהוראות הדין. כמו כן, יובהר כי אין באישור חוזה בהתאם להנחיות אלו, כדי להוות אישור לכלל ההסדרים הקבועים בו, או כדי להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות נגד החוזה או נספחיו על פי כל דין, לרבות בעניין קיומם של תנאים מקפחים. בהתאם לאמור, יכלול המוכר הבהרה זו בחוזה המכר, בנוסח הבא:

”חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז ”מחיר למשתכן“. אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו”מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו”.

### **1. תיאור הנכס**

א. כאשר הדירה הנרכשת היא יחידה בבית משותף, הנכס הנמכר כולל את הדירה עצמה על הצמודותיה ואת החלק היחסי ברכוש המשותף. על מוכר דירה, שהיא יחידה בבית משותף, לציין בחוזה שהנכס כולו, ולא רק הדירה, יתאימו לתיאורם במפרט. עליו לציין במפרט גם מהם החלקים מן הרכוש המשותף אשר בדעת המוכר להצמיד בעתיד לדירות אחרות בבניין.

ב. על המוכר לצרף להסכם את המפרט ואת הוראות התחזוקה והשימוש כשהן חתומות על ידיו. ככל שהוראות התחזוקה אינן בידיה במועד חתימת חוזה המכר עליו לצרף עד למועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש.

ג. מוכר רשאי לשמור לעצמו זכות לסטות מההתחייבויות שקיבל על עצמו במפרט רק בהיקף המותר על-פי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.



## 2. מסירת הדירה

### א. מועד המסירה:

על המוכר לציין בחוזה את המועד המדויק למסירת הנכס לרוכש הדירה והוא אינו רשאי לציין מועד משוער בלבד. אין מניעה שהמוכר יקבע כי הנכס יימסר במהלך חודש מסוים, ובלבד שיודיע על תאריך מדויק לפחות 30 ימים לפני המסירה בפועל.

### ב. איחור במסירה:

למעט האמור בסעיף זה, לא רשאי המוכר לדחות את מועד המסירה המקורי שנקבע בחוזה מכל סיבה שהיא.

להלן יובא נוסח מחייב שעל המוכר לכלול בחוזה בקשר לדחיית מועד המסירה ובקשר לפיצויים בגין דחיית מועד המסירה. המוכר אינו רשאי לשנות נוסח זה או להתנות עליו. על אף האמור, רשאי המוכר לקבוע שיעור פיצוי גבוה יותר מהקבוע בס' 6 לנוסח המחייב שלהלן.

ההוראה בדבר האפשרות לדחות את מועד המסירה תופיע בחוזה בסמוך להוראה הקובעת את מועד המסירה.

### להלן נוסח מחייב שיש להטמיע בחוזה:

(1) "איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

(2) אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

(3) בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

(4) על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

(5) במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בס' 1 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

(6) ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.

(7) הפיצויים הקבועים בסעיף 6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים".

### ג. הקדמת מועד המסירה:

המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

## 3. מסירת חזקה

### א. העברת החזקה:

על המוכר להעביר חזקה בנכס כשהנכס ראוי למגורים, פנוי מכל חפץ וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על-פי בקשת רוכש הדירה.

### ב. תיאום מסירת החזקה:

על המוכר לתאם את מועד המסירה עם רוכש הדירה, הן במקרה שהמסירה מתבצעת בהתאם ללוח הזמנים שבחוזה, והן במקרה של הקדמה או דחייה של מועד המסירה.

### להלן נוסח מחייב שיש להטמיע בחוזה:

"סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו".

### ג. עבודות פיתוח:

המוכר מבקש לעיתים לשמור לעצמו את הזכות למסור את החזקה בנכס עוד בטרם השלמת עבודות הפיתוח. קביעת הוראה מעין זו מותנית בכך שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מרוכש הדירה גישה סבירה לדירתו על הצמודותיה ושימוש סביר בנכס.

על המוכר לקבוע בחוזה שעבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה.

#### **פרוטוקול מסירה:**

ד.

ככל שיבחר המוכר לערוך פרוטוקול מסירה בעת מסירת הדירה, יהיה עליו לאמץ בחוזה את הנוסח הבא:

(1) "הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן – "פרוטוקול המסירה").

(2) פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

(3) אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.

(4) אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

(5) אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

(6) המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 3, 4 ו-5 בפרוטוקול המסירה".

#### **שמירה על הנכס:**

ה.

המוכר אחראי על שמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז - 1967. מכאן שאף אם המוכר לא מחייב את רוכש הדירה בהוצאות עבור שמירת הנכס שהרוכש לא קיבל במועד, הוא אינו רשאי לפטור עצמו מאחריותו כשומר חנם. מאליו מובן, שאם המוכר גובה דמי שמירה הוא אחראי כשומר שכר.

#### 4. רישום הנכס

##### א. רישום הנכס כבית משותף:

- על המוכר לעגן בחוזה את התחייבותו, בבית הניתן לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, לעשות את כל אלה:
- לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי;
  - לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

##### ב. רישום זכויותיו של רוכש הדירה:

- על המוכר לעגן בחוזה את ההתחייבויות הבאות:
- ההתחייבות לרישום הזכות:  
המוכר מתחייב לרשום את זכויותיו של רוכש הדירה בפנקסי המקרקעין.
  - מועד רישום הזכות:  
המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר; המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.
- במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1), או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. אם רוכש הדירה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך-הדין המטפל ברישום, יש לקבוע בחוזה שהמועד יתואם עם רוכש הדירה.
- בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

## 5. תשלום התמורה

### א. תשלום התמורה:

החברה תמסור לרוכש הדירה את אופן סדרי התשלום לפחות שבוע לפני מועד החתימה על החוזה. אופן תשלום התמורה יהיה מחייב בהתאם לכללים המפורטים להלן-

- במועד החתימה על זיכרון הדברים- תשלום בהתאם להוראות תקנון הגרלת מחיר למשתכן שהיה בתוקף במועד ההגרלה.
- במעמד חתימת החוזה- עד 7% ממחיר הדירה.
- 45 ימים לאחר חתימת החוזה –עד 20% ממחיר הדירה.
- החל מ- 45 ימים לאחר חתימת החוזה ועד לסיום הבנייה (מועד שלב 42 לפי חוזה הבנייה) - פריסה שווה של יתרת התשלומים, עד לגובה 90% ממחיר הדירה.
- סיום הבנייה (מועד שלב 42 לפי חוזה הבנייה) - השלמה לסך של עד 90% ממחיר הדירה.
- עד מועד מסירת הדירה - השלמת יתרת מחיר הדירה.
- "יום התשלום" הינו היום בו ביצע הרוכש התשלום בין אם ישירות למוכר ובין אם באמצעות תשלום שובר לבנק המלווה.

### ב. ציון התמורה:

כשתשלום התמורה נתון להצמדה לשער מטבע או למדד, על המוכר להבהיר בחוזה כי המדד או השער הבסיסיים הם המדד או השער כפי שהיו בעת החתימה בפועל על החוזה או על זכרון דברים. שיטת ההצמדה אשר תיבחר על ידי המוכר תהא מסוג שהינו רלוונטי לעסקה. כמו כן, ההצמדה על פי החוזה תעשה למדד אחד בלבד, והמוכר לא יהיה רשאי לשנות את שיטת ההצמדה או את תנאיה במהלך ביצוע החוזה.

### ג. דרך ההצמדה:

נקבע בחוזה כי המדד החדש הוא המדד של החודש שבו מבוצע התשלום, על המוכר לתת לרוכש הדירה אפשרות סבירה לשלם את הפרשי ההצמדה, כשהרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבנות הסופית במועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום. במקרה זה, רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום הפרשים לאחר 14 ימים מיום הדרישה של המוכר, ניתן לראות באי התשלום הפרה ולחייב אותו בריבית פיגורים. הדברים אמורים, בשינויים המחויבים, גם לגבי הצמדת ההחזרים שעל המוכר לבצע, לפי החוזה.

#### ד. ריבית פיגורים:

מוכר, הקובע כריבית פיגורים ריבית שמגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה כמו, למשל, ריבית שתאגיד בנקאי גובה על חריגות מהחשבון, ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה או ריבית חשכ"ל, אינו רשאי לדרוש בנוסף לכך גם הפרשי הצמדה. כמו כן, אין להוסיף לריבית רכיבים נוספים כמו עמלות או תשלומים אחרים.

עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס' 5ב לחוק המכר (דירות), ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה תהא הריבית בשיעור המקסימלי שמוכר רשאי לכלול בהסכם. כמו כן, על שיעור ריבית הפיגורים להיות הדדי ולחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש (למשל, איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר.

#### ה. הקדמת תשלומים:

רוכש המבקש להקדים את מועדי התשלומים למוכר, ביחס לאמור בסעיף א' לעיל, יקבל את אישור המוכר להקדמת התשלומים. במקרה שהקדים הרוכש תשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

#### ו. תשלומים נוספים:

תשלומים הקשורים למים, לחשמל או גז, יחולו על רוכש הדירה רק אם מדובר על חיבור הדירה. תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר ביתי/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על המוכר.

#### ז. תשלומים שביצע המוכר עבור רוכש הדירה:

המוכר רשאי לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. יש להבהיר שלרוכש הדירה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

### 6. אחריות לליקויים ולאי התאמות

המוכר אינו רשאי להתנות על האחריות המוטלת עליו מכוח חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.

מוכר המבקש לבצע תיקונים ולשם ביצועם עליו להיכנס לדירתו של הרוכש, יתאם את המועד עמו. כמו כן, יתחייב המוכר להשיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון. המוכר אינו רשאי למנות מהנדס או אדריכל המועסקים על-ידו, על מנת שיפסקו ויחליטו באופן סופי בשאלה האם היו ליקויים או אי התאמות, או בכל עניין אחר הקשור בכך.

- (1) "המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה - "אי התאמה", "אי התאמות" ו - "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- (2) התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").
- (3) התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- (4) הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- (5) המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.



(6) המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

## 7. תקנון בבית משותף

### א. סטייה מהוראות התקנון המצוי:

בהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973, שעניינו בתקנון בבית משותף, מוכר המבקש לשנות מהוראותיו של התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, באשר להוצאות חלקים מהרכוש המשותף, שיעור חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיו"ב, חייב לפרט זאת במפרט הנספח לחוזה המכר. על כן, אין מוכר רשאי להסתפק בהוראה כוללת בחוזה המקנה לו זכות להסדיר עניינים אלה בעתיד, לפי ראות עיניו, בתקנון הבית המשותף.

### ב. נטל הוצאות בגין דירות בבעלות המוכר

לגבי דירה שטרם נמכרה, רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך. אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

## 8. התערבות בתהליך הבניה

א. הוראות בחוזה שמטרתן למנוע מרוכש הדירה להתערב במהלך הבניה מותנות בכך שהן לא יגבילו את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

ב. יובהר בחוזה כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן/להעבירן וכד' **בכפוף להוראות כל דין**, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין.

## **9. שינוי מיקומם של מתקנים שונים**

על המוכר להבהיר בחוזה, כי הקמת חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם, תצוין במפרט, וכי במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב. כמו כן, על המוכר להבהיר בחוזה, כי לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

## **10. ייפוי כוח**

על המוכר להבהיר בחוזה כי ייפוי הכוח ישמש בידיו אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה.

## **11. שינויים בחזית הבניין**

מוכר אינו רשאי לקבוע שנדרשת הסכמתו במקרה שרוכש הדירה מבקש לבצע שינויים בחזותו החיצונית של הבניין, לאחר שהדירה נמסרה לידי, אלא במסגרת זכויותיו כבעלים של דירות אחרות בבניין, שטרם נמסרו לקונים.

## **12. העברת זכויות וחובות המוכר**

המוכר אינו רשאי להעביר את החוזה לאחר, או זכויות וחובות על פיו, אלא אם כן יוותר הוא ערב כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעביר.

## **13. הפרה**

א. המוכר זכאי למנות את ההפרות שייחשבו כהפרות יסודיות ובלבד שהקביעה לא תהיה גורפת כאמור בסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1970.

ב. גם במקרה של הפרות יסודיות, על המוכר לתת ארכה סבירה לרוכש הדירה לתקן את ההפרה.

ג. באשר לפיגור מצד הרוכש בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה, פיגור מעין זה יוכל להיחשב כהפרה יסודית רק אם המוכר נתן לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן הארכה לקונו.

ד. פיצוי מוסכם - ככל שיבחר המוכר לכלול בחוזה התניית פיצוי מוסכם בגין הפרות של הרוכש, יעשה המוכר שימוש בנוסח הבא. יובהר, כי המוכר אינו זכאי לכלול התניות פיצויים מוסכמים נוספות או לקבוע כי הפיצוי המוסכם הינו בנוסף לפיצוי אחר (ככל ששני הפיצויים מתייחסים לאותו ראש נזק

"במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל -2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש".

ה. המוכר אינו רשאי לשלול מרוכש את הזכות לתבוע פיצויים או כל תרופה אחרת לפי כל דין.

#### **14. ביטול חוזה עם הרוכש**

בהוראה הדנה בביטול החוזה, יש להבהיר שעל המוכר מוטלת החובה להשיב לרוכש הדירה את כספו, לא יאוחר מ-45 יום מיום פינוי הדירה על-ידי הרוכש, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה – מיום הביטול. חובת ההשבה כוללת את השבת כספו של רוכש הדירה בערכו הריאלי, ואין המוכר רשאי לקבוע שכסף יוחזר בשוויו הנומינלי.

#### **15. תוקפם של מצגים טרום חוזיים**

א. משמעותם של פרסומים ומצגים לגבי עילות טרום-חוזיות: המוכר אינו רשאי לשלול מרוכש הדירה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת חוזה המכר, כמו למשל עילות בגין הטעייה, מצג שווא, תרמית, חוסר תום לב, וכיו"ב, העומדות לרוכש מכוח חוקים שונים כדוגמת חוק הגנת הצרכן, התשמ"א - 1981 או חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג - 1973.

ב. שילובם של פרסומים ומצגים טרום-חוזיים במערכת החוזית: המוכר אינו רשאי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

## **16. הוראות לעניין מימון העסקה והבטחת כספי הקונה**

- א. המוכר יבטיח את כספי הרוכש בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 בדרך של מתן ערבות בנקאית לפי החוק ויחולו עליו כל החובות על פי החוק.
- ב. המוכר יאפשר לרוכש לקחת משכנתא מכל מוסד פיננסי שיחפוץ, בהתאם להוראות כל דין. לדוגמה, מוכר אינו רשאי לחייב את הרוכש לקחת משכנתא מהתאגיד שנותן ליווי פיננסי לפרויקט.

## **17. מקום השיפוט**

- אין לכלול בחוזה הסכמה על מקום שיפוט בהליך משפטי. מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין.

## **18. מסים**

- המוכר יפרט בהסכם בדרך של "רשימה סגורה" את המסים החלים על הקונה.

## **19. שכ"ט עו"ד**

- שכ"ט יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.

## **20. כללי**

- א. אין לכלול בחוזה ויתור גורף על טענות עתידיות (למשל, ויתור מראש על טענות בגין מטרדים, תיקון פגם כשולל טענות עתידיות לנזק בגינו, נזק מביצוע עבודות פיתוח לאחר מועד המסירה, ועוד). כמו כן, אין לכלול בחוזה הגבלה מלהעלות טענות ותביעות באופן גורף.
- ב. נושאים שנקבע לגביהם כי הם נתונים לשיקול דעת המוכר – ככל שאינם מקפחים או סותרים את הדין, יש להבהיר בנוסח כי הם נתונים לשיקול דעתו הסביר של המוכר. מאליו מובן, כי אין לכלול בנוסח חוזה כי נושא נתון לשיקול "שיקול דעתו הבלעדי/ המוחלט של המוכר".

- ג. אין לכלול בחוזה תנאי שלפיו נדרש הרוכש לאשר או להצהיר כי קרא את החוזה, או תנאי שבו הרוכש מצהיר על מעשה שעשה, על מודעותו לעניין מסוים, או על עובדה שמתקיימת בעניינו, או מאשר אותו (למשל, הצהרה כי הרוכש ראה ובדק את התוכנית, הרוכש מצהיר שידע, וכו').
- ד. אין לכלול בחוזה הסרת אחריות של המוכר, כשמוטלת על המוכר חובה על פי דין. למשל: הסרת אחריות בגין אבדן או גניבת ציוד באתר, שהוזמן במסגרת הסכם הזמנת שינויים (ככל שמותר לבצע שינויים על פי תנאי המכרז) סותרת את החובות לפי חוק השומרים; הסרת אחריות במקרה שהחברה התרשלה, וכו'.
- ה. אין לקבוע כי הכרעה במחלוקת במקרה של חילוקי דעות תתבצע ע"י מהנדס המוכר/ הקבלן או ע"י גורם שקשור למוכר/ לקבלן ואין להעניק מעמד ראייתי לחוות דעת של מהנדס או גורם קשור כאמור (למשל, אין לקבוע כי קביעה של מהנדס מהווה ראיה לכאורה).
- ו. אין לחייב את הרוכש בתנאים שלא מופיעים בחוזה ושהרוכש לא ראה אותם. למשל, אין להפנות בחוזה לנספחים שנוסחם ייקבע ע"י המוכר ואינו ידוע לרוכש. כמו כן, אין לחייב את הרוכש לחתום על מסמכים עתידיים שנוסחם ייקבע באופן חד צדדי על ידי המוכר.
- ז. **חברת ניהול** - אין לקבוע בהסכם הוראה המחייבת הקונה להתקשר עם חברת ניהול לתקופה העולה על שנתיים. לאחר התקופה כאמור, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רב הדיירים (רב דיירים כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין).
- ח. העברת זכויות הקונה - הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המופיע בנספח ג'7 לחוזה הבניה.
- ט. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום למשרד בסך כמפורט בסעיף 3.5.5 לחוברת המכרז וסעיף 9 לחוזה הבניה.

- י. ביטול חוזה המכר – הרוכש יצהיר ויתחייב שככל שיתברר בכל שלב עד לקבלת החזקה בדירה, שאינו עומד בקריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסרי דירה ו/או שהונפקה לו תעודת זכאות בטעות, כי ידוע לו והוא מסכים שחוזה המכר שנחתם עימו יבוטל ולא יהיה זכאי לכל פיצוי בגין ביטול כאמור.
- יא. שינויים בדירה – לא יבוצעו שינויים שיעלו ביחס לקבוע במפרט זולת ויתור אפשרי על 4 פריטים תמורת זיכוי כספי שיפורט מראש)

# **נספח ג'7**

## **כתב התחייבות**

**של חסר דירה/משפר דיוור  
רוכש דירת מחיר למשתכן**

## כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , ת"ז \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_  
(להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר \_\_\_\_\_.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז \_\_\_\_\_ בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסר/י דירה כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם.  
כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של \_\_\_\_\_ ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם:

שם:



**אישור**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע/ בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת  
\_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_  
המוכר/ים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו/ כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים  
לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה  
בפני.

\_\_\_\_\_  
עו"ד

## כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_  
(להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר \_\_\_\_\_.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז \_\_\_\_\_ בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפרי דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ט' לחוברת המכרז).

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.  
כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבותי/נו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של \_\_\_\_\_ ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

שם: \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_

**אישור**

הריני לאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע/ בפני, עו"ד \_\_\_\_\_, בכתובת  
\_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_  
המוכר/ים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו/ כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים  
לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה  
בפני.

\_\_\_\_\_  
עו"ד

# **נספח ג' 8**

## **נוסחי ערבויות**

שם הבנק/חברת ביטוח \_\_\_\_\_  
מס' הטלפון \_\_\_\_\_  
מס' הפקס \_\_\_\_\_

לכבוד  
ממשלת ישראל  
באמצעות משרד הבינוי והשיכון  
קרית הממשלה – מזרח ירושלים

א.נ.,

**הנדון : ערבות אוטונומית מס' \_\_\_\_\_**  
**למילוי כל התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה**  
**בקשר למכרז מס' \_\_\_\_\_ (להלן "המכרז")**  
**ולחוזה מס' \_\_\_\_\_ (להלן "החוזה")**

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

שיוצמד למדד תשומות הבנייה של החודש המשמש בסיס למחיר החוזה.

אשר תדרשו מאת: \_\_\_\_\_ (להלן: "החייב")

בקשר עם חוזה מספר \_\_\_\_\_

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

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך \_\_\_\_\_ ועד בכלל.

דרישה על-פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חברת ביטוח שכתובתו/ה \_\_\_\_\_  
שם הבנק/חברת הביטוח

מס' הבנק ומס' הסניף/ח.פ. חברת הביטוח \_\_\_\_\_  
כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח \_\_\_\_\_

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

\_\_\_\_\_ תאריך  
\_\_\_\_\_ שם מלא  
\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

שם הבנק/חברת ביטוח \_\_\_\_\_  
מס' הטלפון \_\_\_\_\_  
מס' הפקס \_\_\_\_\_

לכבוד

חברת סי.פי.אם ניהול בנייה בע"מ

חברת מנהלת

א.נ.,

**הנדון: ערבות אוטונומית מס' \_\_\_\_\_ - נזקים**  
**בקשר למכרז מס' \_\_\_\_\_ (להלן "המכרז")**  
**ולחווה מס' \_\_\_\_\_ (להלן "החווה")**

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

שיוצמד למדד המחירים לצרכן של החודש המשמש בסיס למחיר החווה.

אשר תדרשו מאת: \_\_\_\_\_ (להלן: "החייב")

בקשר עם חווה מספר \_\_\_\_\_

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

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך \_\_\_\_\_ ועד בכלל.

דרישה על-פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חברת ביטוח שכתובתו/ה \_\_\_\_\_  
שם הבנק/חברת הביטוח

מס' הבנק ומס' הסניף/ח.פ. חברת הביטוח \_\_\_\_\_  
כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח \_\_\_\_\_

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

\_\_\_\_\_ תאריך  
\_\_\_\_\_ שם מלא  
\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

## **נספח ג' 9**

**יפויי כוח בלתי חוזר  
נוטריוני**

א'

## ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_  
ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ אשר זכינו ביום  
במכרז מס' \_\_\_\_\_ במתחם \_\_\_\_\_ לחכירת מגרשים, לבניית \_\_\_\_\_ יחיד  
בישוב \_\_\_\_\_ שכונת \_\_\_\_\_ במסלול מחיר למשתכן (להלן: "המכרז") עם  
רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן "המחכירה" או "הרשות" או "רמ"י", או "המשרד").

1. הננו ממנים בזה את רמ"י ו/או את מנהל הרשות ו/או את יועמ"ש הרשות ו/או את מנהל החטיבה  
העסקית ברשות ו/או את מנהל מרחב עסקי \_\_\_\_\_ ברשות ו/או את יועמ"ש מרחב עסקי \_\_\_\_\_  
ברשות, ו/או את המשרד ו/או את יועמ"ש המשרד ו/או מי מטעמו של המשרד, את כולם ביחד ו/או  
את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקי שלנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או  
חלק מהן.

2. לרשום הערת אזהרה לטובת רמ"י ו/או המשרד בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין הידועים  
כגוש \_\_\_\_\_  
חלקות \_\_\_\_\_  
בישוב \_\_\_\_\_ מתחם \_\_\_\_\_ לפי תכנית \_\_\_\_\_ או כל גוש או חלקה  
או חלקת משנה אחרת שייווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או  
הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), להבטחת עמידת רוכש דירת מחיר למשתכן בתנאי כתב  
ההתחייבות בנוסח המצורף למסמכי המכרז (נספח ג'7)

3. לצורך ביצוע האמור לעיל, הרינו מסמיכים ומייפים את כוחם של מיופי הכוח:

3.1. לחתום על כל בקשה ו/או התחייבות ו/או מסמך ו/או תצהיר ו/או שטר במקומי ו/או בשמי, לשם  
רישום כל הערת אזהרה על זכויותינו במקרקעין/בקשר עם המקרקעין ומבלי לגרוע מכלליות  
האמור, הרינו מסמיך ומייפה את כוחו של מיופי הכוח להופיע בלשכת רישום המקרקעין, רשות  
מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מרשם והסדר מקרקעין ובכל מקום אחר לצורך ביצוע האמור.

3.2. להעביר ייפוי כוח זה ו/או חלקו לאחר ו/או לאחרים ו/או למנות מידי פעם בפעם מורשה ו/או  
מורשים תחת באי כוחנו הנ"ל לשם ביצוע כל הפעולות המנויות בייפוי כוח זה ו/או חלקו ולפטור  
כל נעבר ו/או מורשה כאמור לפי שיקול דעתם של באי כוחנו הנ"ל או כל אחד מהם.

3.3. באופן כללי לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בקשר ולצורך ביצוע האמור בייפוי כוח זה כפי  
שימצא מיופה הכוח לנכון.

4. ייפוי כוח זה הנו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו, והוא יישאר בתוקף גם  
לאחר מותנו, פירוק ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסנו  
הואיל וזכויות דירה להשכיר תלויות בו.

5. בייפוי כוח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהיפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהיפך, לפי  
המקרה.

6. הננו מאשרים ומסכימים בזה מראש לכל המעשים ו/או הפעולות שיעשו מיופי הכוח או מי שיתמנה על  
פיהם.

ולראיה באתי על החתום ביום \_\_\_\_\_

חותמת היזם

חתימה



מספר סידורי \_\_\_\_\_

**אימות חתימתו של אדם בשם תאגיד או בשם אדם אחר**

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד ונוטריון שכתובתו \_\_\_\_\_ מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ ניצב לפני במשרדי מר \_\_\_\_\_, שזהותו הוכחה לי על פי תעודת זהותו מס' \_\_\_\_\_ שהוצאה על ידי משרד הפנים ב- \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_.

וחתם מרצונו החופשי על המסמך שלעיל (המצורף והמסומן באות א') (שמעבר לדף) בשם \_\_\_\_\_ ח.פ.ת.ז. \_\_\_\_\_

אני מאשר כי להוכחת רשותו הנ"ל לחתום בשם \_\_\_\_\_ ח.פ.ת.ז. \_\_\_\_\_ הוצג בפני היום \_\_\_\_\_ פרוטוקול ישיבת הנהלה מאומת ע"י עוה"ד \_\_\_\_\_, המצורף למסמך זה ומסומן באות ב'.

ולראיה הנני מאשר את החתימה הנ"ל בחתימת ידי ובחותמי היום \_\_\_\_\_.

שכר נוטריון \_\_\_\_\_ ש"ח כולל מע"מ שולם.

\_\_\_\_\_  
חתימה וחותם הנוטריון

# **נספח ג' 10**

## **כתב התחייבות להמצאת נספח ביטוח**

נספח ג' 10

לכבוד  
משרד הבינוי והשיכון  
קרית הממשלה – מזרח ירושלים

שלום רב,

הנדון: ביטוח הקמת פרויקט, מס' חוזה/מתחם \_\_\_\_\_ ישוב \_\_\_\_\_ יח"ד \_\_\_\_\_  
יזם \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_

אנו מתחייבים בזאת כי החל משלב הבנייה 05 (מסירת פינות המגרש ליזם ומסירת האחריות על המגרש ליזם) אנו נעביר אליכם את נספח הביטוח לביטוח העבודות הקבלניות, חבות כלפי צד שלישי וחבות מעבידים.

הכול בקשר לחוזה שבנדון, שייחתם ביניכם ובין משרד הבינוי והשיכון.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
חתימת חברת הביטוח

# נספח ד'

## חוק מקרקעי ישראל

## חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960\*

1. בחוק זה – הגדרות
- "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; (תיקון מס' 2 תשס"ט-2009)
- "תעסוקה" – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט חקלאות או גידול בעלי חיים. (תיקון מס' 2 תשס"ט-2009)
2. ואלה סוגי העסקאות שסעיף 1 לחוק היסוד לא יחול עליהן: היתר העברת בעלות
- (1) פעולות רשות הפיתוח לפי חוק רכישת מקרקעים (אישור פעולות ופיצויים), תשי"ג-1953;
- (2) העברת בעלות במקרקעי ישראל, לפי כללים שייקבעו בתקנות, באישור וערת הכספים של הכנסת, לנפקדים הנמצאים בישראל או ליורשיהם הנמצאים בישראל, תמורת מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, תשי"ב-1950;
- (3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התחייבות שנתחייבו בה כרין 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 וערת 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; (תיקון מס' 2 תשס"ט-2009)
- (7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח פסקה זו יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמש שנים מתום התקופה הראשונה; (תיקון מס' 1 תשס"ו-2006) (תיקון מס' 2 תשס"ט-2009)
- ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה.
- 2א. (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; (תיקון מס' 3 תשע"א-2011)

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

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

ס"ח תשס"ט מס' 2209 מיום 10.8.2009 עמ' 326 (ה"ח הממשלה תשס"ט מס' 436 עמ' 348, 514) – תיקון מס' 2 בסעיף 13 לחוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), תשס"ט-2009; תחילתו ביום 9.9.2009.

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

"זר" – כל אחד מאלה:

- (1) יחיד שאינו אחד מאלה:
    - (א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;
    - (ב) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התש"י-1950;
  - (2) תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו אחד מהמנויים בפסקה (1);
  - (3) מי שפועל בעבור יחיד או תאגיד כאמור בפסקאות (1) או (2);
- "חוק רשות מקרקעי ישראל" – חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960;
- "יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;
- "מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:
- (1) איחוד, חבר או ארגון שנוסד בידי שתי מדינות לפחות, או בידי ארגונים שנוסדו בידי שתי מדינות לפחות;
  - (2) ארגון, רשות או נציגות של מדינה או של איחוד מדינות;
  - (3) ישות מדינית שאינה מרינה 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 ליעוד הקרקע ולזהות המבקש – גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב);
  - (4) כבואו 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 ויעודם;
  - (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 שמנהלת מרכז ההשקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד השקעות הון, לצורך יישום התכנית שלשמה אושר המענק; לעניין זה –

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

- "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.
3. חוק-היסור לא יפגע בפעולות הבאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.
4. (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.
- (ב) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות 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.

שמירת מצוות שמיטה

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

(תיקון מס' 3)  
תשע"א-2011

משה ריין  
שר החקלאות

לוי אשכול  
שר האוצר

דוד בן-גוריון  
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי  
נשיא המדינה

הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, תיקנה ועוד באתר נבו - הקש כאן

## **נספח ה'**

**החלטת מועצת מקרקעי  
ישראל 1116 ונוסח ערבות  
להבטחת רישום**



מס' החלטה: 1116

תאריך: 5/9/07

### הנדון: מניעת השתתפות במכרזי המינהל – סרבני רישום

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כב' באלול תשס"ז (5 בספטמבר 2007) (להלן: "ההחלטה") כדלקמן:

1. חברות קבלניות אשר הוגדרו או יוגדרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל (להלן – "המינהל") כ"סרבניות רישום" תהיינה מנועות מהשתתפות במכרזי המינהל להקצאת קרקע, אלא אם קיימו אחד משני התנאים שלהלן:
    - א. השלימו את רישום הבתים המשותפים וזכויות המשתכנים בלשכת רישום המקרקעין בדירות על מקרקעי ישראל שנבנו ואוכלסו על ידן.
    - ב. הפקידו ערבות בנקאית אוטונומית וצמודה בסך 100,000 ₪, לתקופה של 7 חודשים, להבטחת השלמת הרישום בתוך תקופת הערבות של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים והמינהל הגיש לגביהם תביעה משפטית.
  2. ערבות בנקאית שהופקדה ע"י סרבנית רישום שזכתה במכרז ולאחר מכן העבירה זכויותיה לאחר(ים) תישאר בתוקפה להבטחת הרישום עד תום תקופת הערבות.
  3. בכל מקרה הערבות הבנקאית תחולט בתום תקופת הערבות אם עד תום תקופת הערבות לא נרשמו הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישומם היא ניתנה.
  4. בהחלטה זו:
- "חברות קבלניות" – חברות קבלניות המחזיקות במקרקעי ישראל שהוקצו להן לשם בניה של דירות מגורים בבתי משותפים ורישום הזכויות בהן על שם המשתכנים.
- "סרבניות רישום" – חברות קבלניות שלא השלימו רישום בלשכת רישום המקרקעין של בית משותף ו/או זכויות משתכנים, בשני תיקי ממ"י או יותר, או בתיק אחד המתיחס ל-100 יחידות דיור ומעלה, על אף התחיבותן כלפי המינהל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או המשתכנים, והמינהל הגיש נגדן תביעות משפטיות במקרים הנדונים, לאחר שלא נענו למכתב, תזכורת והתראה שנשלחו להן קודם לכן.
5. החלטה זו אינה באה לגרוע אלא להוסיף על כל האמצעים והדרכים שבפני המינהל לקדם את הרישום ולאכוף אותו.
  6. המינהל יגבש נוהל שיבטיח ביצוע החלטה זו.

ערבות אוטונומית וצמודה

לכבוד

רשות מקרקעי ישראל

הנדון: ערבות אוטונומית צמודה מס' \_\_\_\_\_

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק סכום של 100,000 ש"ח (מאה אלף ש"ח) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת \_\_\_\_\_ (להלן: "החייב") בקשר עם מכרז שמספרו ים/277/2018 להבטחת השלמת הרישום, תוך שבעה חודשים מהמועד שנקבע כמועד האחרון להגשת ההצעות (להלן – "המועד הקובע"), של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים והמינהל יגיש בגינם תביעה משפטית.

נזכה חשבונכם בבנק ישראל מס' 8 8478 00 03 1.317 לא יאוחר משבעה ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהיה עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב, בתנאי שהסכום הכולל שנשלם על פי ערבותנו זו, לא יעלה על הסכום הנקוב לעיל. הסכום הנ"ל יוצמד למדד המחירים לצרכן מהמועד הקובע ועד ליום זיכוי חשבונכם בפועל.

**ערבות זו תהיה בתוקף 7 חודשים מהמועד הקובע, דהיינו, מתאריך 24/12/2018 ועד תאריך 24/07/2019 ועד בכלל.**

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בכבוד רב

-----  
חותמת הבנק/חברת הביטוח  
וחתימות מורשי החתימה

## **נספח ו'**

# **מכתב תאגיד המים והביוב**

נספח

מכתב לעניין קיזוז הוצאות פיתוח מתשלומי דמי הקמה - יודפס וייחתם על ידי התאגיד

תאריך: 21.9.16

לכבוד: מנהל מחוז  
משרד הבינוי והשיכון

13, 12, 11

א.נ.

הנדון: שיווק באתר ..... כולל ..... יח"ד מס' תכנית: .....  
אישור קיזוז דמי הקמה

הואיל משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), מימן ו/או יממן חלק מעבודות הפיתוח אשר באחריות ----- בע"מ (להלן: "התאגיד") בפרויקט האמור על ידי גביית הוצאות פיתוח מהיזמים;

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

הואיל ובגין הבניה יחויבו המשתכנים ו/או היזמים בתשלום דמי הקמה, עבור תשתיות המים והביוב, לפי הוראות כללי תאגיד מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015 (להלן: "כללי דמי הקמה"); שנכנסו לתוקף ביום 1.5.2015;

והואיל והמשרד והתאגיד חתמו על הסכם פיתוח שיתולי, בין היתר, על אתר זה, לפיו, התאגיד יגבה מהיזמים ו/או המשתכנים את דמי ההקמה בהפחתת החלק היחסי של עלות העבודות שביצע ו/או יבצע המשרד, והכל בהתאם להוראות ההסכם.

אי לכך, ובכפוף להוראות ההסכם, התאגיד יקזז מדמי ההקמה שיגבה מהיזמים ו/או המשתכנים, בהתייחס למימוש זכויות בניה - עד לזכויות הבניה המירביות לפי תכנית בגין עיר מספר כפי שהינה בתוקף במועד חתימת ההסכם - בגין הבניה נשוא שיווק זה את הסכום שיחושב כמפורט בטבלה שלהלן:

דמי הקמה	שיעור קיזוז (של הוצאות פיתוח מדמי הקמה מלאים)
תעריף לנכס שאינו בנוי בצפיפות נמוכה	48%
תעריף לנכס הבנוי בצפיפות נמוכה	48%
שיעור הקיזוז מתייחס לזכויות הבניה המירביות לפי תב"ע מספר כפי שהינה בתוקף נכון ליום	

פלד דירקטור  
מנכ"ל התאגיד

ישעיהו ארנר  
יו"ר דירקטוריון התאגיד

אישור חתימות

אני הח"מ, עו"ד, היועץ המשפטי של התאגיד, מאשר בזה כי הייה המפורטים להלן,

מוסמכים לחתום ולהתחייב כדון בשם התאגיד על האמור במסמך זה וכי הם חתמו בפני על מסמך זה.

מרגבי, תפקיד  
מרגבי, תפקיד

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

חתימת עו"ד

תאריך

# **נספח ו'1**

## **נוסח חוזה לביצוע תשתית עם החברה המנהלת**

**האתר: שכונת ה'1 ברמת בית שמש**

**חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות – (יזם)**

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

- בין -

חברת: סי.פי.אם. ניהול בניה בע"מ

רחוב המעיין 2, הפארק הטכנולוגי, מודיעין 7177871

**מצד אחד**

(אשר תיקרא להלן: "החברה")

- לבין -

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

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד.

**מצד שני**

(אשר יקרא להלן: "היזם")

- הואיל ובין משרד הבינוי (להלן: "המשרד") לבין החברה נחתם חוזה הרשאה לניהול עבודות תכנון ולפיתוח תשתיות ציבוריות כהגדרתו בחוזה זה.
- הואיל והיזם מתעתד לחתום על החוזה בגין הקרקע (להלן: "החוזה בגין הקרקע") עם רשות מקרקעי ישראל ביחס למגרש/מתחם, כהגדרתו בחוזה זה.
- והואיל והיזם מתעתד לחתום על חוזה בנייה עם המשרד.
- והואיל והחברה תבצע באמצעות קבלנים מטעם המשרד עבודות תכנון ו/או פיתוח התשתיות כמפורט בחוזה זה.
- והואיל ובין יתר דרישות רשות מקרקעי ישראל והמשרד לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רשות מקרקעי ישראל ליזם, וחתימת חוזה בנייה בין המשרד ליזם, נדרש היזם על ידי רשות מקרקעי ישראל והמשרד להתקשר בחוזה זה עם החברה.

**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 כותרת חוזה זה נועדו לנוחיות בלבד ולא ישמשו לפרשנותו.
- 1.4 בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראות חוזה הבנייה עם המשרד ו/או הסכם הפיתוח עם רשות מקרקעי ישראל עליו יחתום היזם באותו עניין, שלא ניתן ליישב ביניהם יחייבו הוראות חוזה הבניה .

## 2. הגדרות:

- א. **"המשרד"** – משרד הבינוי והשיכון.
- ב. **"האתר"** – האתר המתואר בתנאים המיוחדים (**נספח ב'** לחוזה זה).
- ג. **"התוכנית"** – תוכנית 102-0055277 הנזכרת בתנאים המיוחדים (**נספח ב'** לחוזה זה).
- ד. **"המגרש/המתחם"** – מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רשות מקרקעי ישראל, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים, במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים. שטחו של המגרש על פי לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- ה. **"המבנה"** – המבנה או המבנים או כל מבנה נוסף או אחר, שייבנה על ידי היזם במגרש, עפ"י היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע, כהגדרתו להלן.
- ו. **"חוזה בגין הקרקע"** – חוזה, שייחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו חוזה מכר, או חוזה מכירה, או חוזה פיתוח בהתאם לתנאי העסקה.
- ז. **"הרשות המקומית"** – הרשות בתחומה מצוי האתר.
- ח. **"משתכנים אחרים"** – משתכנים ו/או יזמים, כאשר עימם נחתמו או יחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.
- ט. **"מנהל הפרויקט"** או "המפקח" – מי שימונה מטעמה של החברה כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי החברה.
- י. **"עבודות הפיתוח"** – עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באמצעות קבלן על ידי החברה באתר ומחוצה לו, כמפורט בחוזה זה.
- יא. **"הוצאות הפיתוח"** – התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בהתאם לתנאי חוזה זה, בהתאם לדרישות המשרד וכמתחייב הן מהחוזה בגין הקרקע והן כמתחייב מחוזה הבנייה.
- יב. **"מדד"** – משמעו מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו.
- יג. **"מדד בסיסי"** – המדד, הנקוב בתנאים המיוחדים.
- יד. **"מדד חדש"** – המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום מאלה, המוטלים על היזם בהתאם לחוזה זה, ובלבד שלא יפחת מהמדד הבסיסי.
- טו. **"הפרשי הצמדה"** – ההפרש בין המדד החדש למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפירעון.
- מוסכם כי לצורך חישוב הפרשי הצמדה, לא תילקח בחשבון ירידה במדד החדש אל מתחת למדד הבסיסי.

- טז. **"ריבית"** – ריבית החשב הכללי בשיעור נהוג במשרד האוצר – אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שייעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.
- יז. **"ריבית פיגורים"** – ריבית של פיגורים בתשלום, כפי שתהא נהוגה במשרד האוצר – אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שייעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.
- יח. **"ריבית שקלית"** – ריבית לא צמודה שמפרסם החשב הכללי במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה.
- יט. **"המועד הקובע"** – המועד בו החליטה ועדת המכרזים על היזם הזוכה במכרז נשוא חוזה זה – ע"פ מועד זה נקבע לוח הזמנים לביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד ע"י היזם.
- כ. **"הקבלן"** – קבלן או קבלני בצוע אשר יבחרו במכרז לבצוע עבודות הפיתוח הכללי.
- כא. **"מתאם"** – הנציג מטעם המשרד לתאום.
- כב. **"ערבות"** – ערבות בנקאית אוטונומית למילוי כל התחייבויות היזם עפ"י הוראות חוזה זה.

### 3. ההתקשרות:

היזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח למשרד, כמתחייב מתנאי חוזה זה ולמלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והחברה מצידה, מתחייבת לבצע באמצעות קבלן את עבודות הפיתוח כמתחייב מתנאי חוזה ההרשאה, בכפוף לאמור בהסכם זה.

### 4. עבודות הפיתוח:

4.1 החברה תבצע באתר באמצעות הקבלן את עבודות הפיתוח כמפורט בנספח א' ואת כל העבודות הפיתוח הנדרשות לצורך קבלת היתר בניה, טופס 4 ותעודת גמר למבנה ע"י היזם כמתחייב מתנאי חוזה זה, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם.

עבודות פיתוח, שיבוצעו על ידי החברה באמצעות הקבלן, מפורטות בנספח א' לחוזה.

באישור מוקדם ובכתב של המשרד ובתיאום עם הרשות המקומית, תהא החברה רשאית לפעול לשינוי התוכנית ו/או לשינוי בתוכניות עבודות הפיתוח בתחום שטח ההרשאה.

מובא לידיעת היזם כי רובע ה' הינו מרובה ממצאים ארכיאולוגיים וכי ייתכנו שינויי תכנון עקב גילוי ממצאים אילו. החברה רשאית לפעול לשינוי התוכנית ו/או לשינוי בתוכניות עבודות הפיתוח בתחום שטח ההרשאה. ליזם לא יהיו לו כל טענות כלפי החברה או המשרד, מכל סוג בקשר לשינויים אילו.

4.2 במידת הצורך ועל פי שיקול דעתה המוחלט של החברה באמצעות הקבלן, תהא היא רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם (לרבות קווי ביוב, מים חשמל ותקשורת וכדו') לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך שתחליט עליו החברה. היזם מצהיר כי הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי החברה בעניין זה.

4.3 אם חלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כל טענות כלפי החברה או המשרד, מכל סוג 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 החברה עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה.

4.5 היזם יאפשר לחברה או לכל בא כוח המורשה על-ידה ולמתאם להיכנס למקום העבודות או לכל מקום שבו נעשית עבודה כלשהי לביצוע החוזה או לכל מקום שממנו מובאים מיצרים, חומרים, מכונות וחפצים כלשהם לביצוע החוזה, וזאת מבלי שיפריע לעבודות שמבצע היזם באתר.



4.6 פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוע, סדרי העדיפויות בביצוע, לוחות הזמנים לביצוע וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו כאמור בחוזה זה.

4.7 החברה תורה לקבלן להחל בביצוע עב' הפיתוח במועד הנקוב בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימם עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים (נספח ב'), כדי שהרשות המקומית תקבל לאחריותה את העבודות עם סיומן ותאפשר חיבורן לתשתיות, המשרתות את התשתיות הציבוריות באתר.

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

4.8 החברה מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני לקבלת היתר בניה מסירת המגרש ליזם, טופס 4 ותעודת גמר על ידי היזם, יושלם עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.9 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש ליזם, מובהר כי החברה לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם אם חלו עיכובים שונים בביצוע עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק מהן, שאז יעוכב רק החלק לגביו חלה ההגבלה, כתוצאה מגורמים, שאין לחברה שליטה עליהם, מחמת כח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין ובכלל זה ו/או אי העברת תקציב מהמשרד לצורך ביצוע העבודות. כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית החברה לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור המשרד ובתיאום עם המשרד, וליזם לא תהא כל טענה ו/או תביעה כנגד המשרד ו/או החברה במקרה כזה, אולם העבודות החיוניות לצורך קבלת היתר בניה, טופס 4 מסירת המגרש ליזם, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על-ידי היזם יושלמו ע"י החברה עד למועד האכלוס ע"פ לוח הזמנים המופיע בנספח א' ובפרק א' לחוזה הבנייה. המשרד יקבע לפי שיקול דעתו הבלעדי מה הן העבודות החיוניות לצורך האיכלוס. להסרת ספק מובהר כי גם אם יתקבל טופס 4 או כל אישור אחר לאיכלוס, לפני המועד שבו התחייבה החברה להשלים את העבודות בהתאם לתנאים המיוחדים לא יהיה רשאי היזם לאכלס את הנכס לפני קבלת אישור המשרד ו/או החברה לכך.

מודגש כי השלמת עבודות הפיתוח שאינן מחויבות לטופס 4 באתר זה, תותנה בשיווק מוצלח של יח"ד נוספות בכמות הנדרשת לצורך ביצוע השלמת העבודות ביתר השכונה וכן תותנה במצב היתרות בקופת הפרויקט. למען הסר ספק, מובהר כי החברה תהא רשאית להשהות את קצב ביצוע העבודות בהתאם לקצב שיווק המגרשים במגרש וכי ככל שלא שווקו מספר המגרשים המינימאלי להשלמת העבודות – יושהה ביצוע העבודות בהתאם.

4.10 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.9 לעיל ובנוסף לכל עיכוב ואיחור המותרים על פיו, מוסכם בזה כי איחור של 90 יום במועד תחילת ביצוע עבודות הפיתוח ו/או במועד השלמת ביצועו של שלב כלשהו בעבודות הפיתוח ו/או בהשלמת עבודות הפיתוח ו/או במסירת המגרש ליזם, לא יהווה ולא ייחשב הפרה של התחייבות מצד החברה ולא יזכה את היזם בכל טענה ודרישה כלפי המשרד ו/או החברה.

4.10 4.11 החברה רשאית להורות לקבלן לבצע חלק מעבודות הפיתוח, על פי שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או משתכנים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשים ויאכלסו את מגרשיהם, וזאת רק אם הדבר מתחייב מסיבות טכנוניות ו/או הנדסיות, ובלבד שלא יגרם לעיכוב בקבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס הבניין/ים על-ידי היזם ו/או יפריע לשימוש הסביר במבנה ובלבד ולא יעלה את עלויות עבודות הפיתוח. להסרת ספק היזם מאשר כי ידוע לו שבתקופה שבין השלמת עבודות הפיתוח המאפשרות איכלוס, ועד למועד שבו תושלמנה.

4.11 כלל עבודות הפיתוח ייתכנו פגיעות או מגבלות באפשרויות השימוש במגרש ו/או במתחם ו/או במבנה, או בהנאה שניתן להפיק מהם,

כתוצאה מעבודות הפיתוח באתר, וכי לא תהא לו או לכל מי מטעמו כל תביעה או טענה או זכות כלשהי עקב כך, וכי הוא יפעל בהתאם לכך ביחס לכל הסכם או התחייבות שייקח על עצמו ביחס אליהם לרבות בעת מכירה ו/או העברת זכויות במבנים או דירות שיבנה.

4.12 על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, מוסכם בזה כי החברה, על פי הסכמה בינה לבין המשרד, תהא רשאית לבחור בין ביצוע של חלק מעבודות הפיתוח על ידה לבין תשלום לרשות המקומית לשם ביצוע של אותן עבודות, ובמקרה כזה תהא החברה פטורה מביצוע אותו חלק של עבודות הפיתוח, בגינת בוצע כאמור תשלום לרשות המקומית, ובלבד שלא יהיה באי ביצוע של העבודות כאמור ע"י החברה כדי לעכב קבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על-ידי היזם ולא יעלה את עלויות עבודות הפיתוח, כאמור. החברה מתחייבת לפקח על עבודות הפיתוח שיועברו, ככל שיועברו, לביצוע ע"י הרשות. לא יהיה באמור לעיל בכדי לגרוע מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה.

4.13 היזם מצהיר כי הובאו לידיעתו, כי עם השלמת ביצוע של עבודות הפיתוח או כל חלקן מהן, יימסרו העבודות לרשות המקומית ועם קבלתן על ידה תהא היא אחראית לתחזוקתן ולהפעלתן השוטפת והתקינה

## 5. פעולות בנייה של היזם:

5.1 היזם מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי החברה ו/או מי מטעמה בעניין זה.

5.2 היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידיו. מסירת המגרש, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל היזם הודעה בכתב על מסירת המגרש לידיו. במועד המסירה ליזם, יהיו יתדות כסימון של המגרש.

המגרש יעבור לידי היזם ולאחריותו המלאה גם אם היזם לא יגיע למעמד המסירה, ובלבד שקיבל על כך ומראש הודעה בכתב.

5.3 היזם מתחייב עבור לגמר שלב 08 של הבנייה, לבצע את הקירות ההיקפיים לרבות חיפוי קירות של המגרש, בהתאם לתוכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן במגרש עצמו והן בגבול המשותף עם כל המגרשים הסמוכים ללא התחשבות ביעוד של המגרש הסמוך ולהמציא למחוז המשרד אישור מודד האתר מטעם המשרד, על התאמת גבולות המגרש בהתאם לפרצלציה האנליטית המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז.

היזם לא יגיש בקשה להיתר בניה, אלא לאחר שבדק שהתכנון תואם את הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה, אלא לאחר שהחברה בדקה את התאמת הבקשה לתשתיות באתר וחתמה על הבקשה. כמו כן לא יגיש היזם את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות הבנייה מאת המשרד.

בכפוף לאמור לעיל, יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידיו היתר בניה כחוק.

תפיסת המגרש על ידי היזם ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, לרבות גידור היקפי ייעשו רק לאחר תיאום עם החברה ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה בכתב. מודגש כי היזם יידרש לגדר את המגרש בגדר איסכורית לבנה וחדשה בגובה של לפחות 2.0 מ' כתנאי לתחילת עבודות באתר, לכל מתחם יהיה שער כניסה אחד אלא במידה והיזם יקבל אישור מראש ובכתב. לביצוע שתי כניסות למתחם.

5.4 היזם מתחייב למנות צוות תכנון שיכלול אדריכל בניין, מהנדס בנין (קונסטרוקטור) מהנדס תנועה מומחה מאושר על-ידי משרד התחבורה, אדר' פיתוח ונוף, מתכנן חשמל, מתכנן אינסטלציה סניטרית, מהנדס ביסוס, מודד מוסמך ומתכננים נוספים לפי הצורך.

התכנון שיבוצע ע"י היזם ילווה על ידי המשרד ונציגיו ויאושר על ידם, רק לאחר אישור התוכניות על ידי הגורמים הנ"ל יוכל היזם להכין תכניות הגשה לצורך קבלת היתר בנייה מהרשות המקומית, עבור כל מגרש בודד מתוך המגרשים הכלולים במתחם.

מודגש בזאת כי היזם לבדו אחראי להכנת ההגשה, ומילוי כל דרישות המשרד והרשות המקומית עד קבלת היתרי הבניה.

העתק מתכנית ההגשה יועבר לאדריכל המחוזי של המשרד והעתק נוסף לחברה.

היזם וצוות התכנון שלו יזמנו לישיבות תיאום וליווי תכנון אצל אדריכל המחוז לפי הצורך. מתכנני היזם יציגו את הפרוייקט לקבלת הערות והנחיות נוספות לתכנון. ישיבות אלה יתקיימו עד אשר יאושר התכנון כאמור לעיל.

היזם מתחייב להתמיד בתהליך התכנון ולעשות הכל כדי לסיימו בהתאם ללוח הזמנים. אישור התכנון יינתן ע"י המשרד לכל המתחם, בקנ"מ 1:250 לאחר תכנון סופי של הפיתוח הצמוד, והתאמתו לפיתוח הכללי, לרבות תנוחה ומפלסים, וכולל עבודות פיתוח כללי בגבולות המתחם שבאחריות היזם (אם קיימות). למען הסדר הטוב, יובהר כי ליווי התכנון נעשה בקנ"מ 1:250, על בסיס תכנון המבנים בקנ"מ 1:100, לצורך התאמת הפיתוח הצמוד לפיתוח הכללי, לרבות תנוחה ומפלסים לצורך תאום הנדסי בין מתחמים גובלים, ולצורך תאום הפרצלציה, ואין באמור בסעיף זה כדי לפטור את היזם מכל אחריות שהיא. כל הצעה של היזם לשינוי תוכנית מפורטת (תב"ע), מחייבת אישור בכתב של נציג המשרד והחברה. מודגש כי כל עלות הבדיקה, העדכון והביצוע בפועל תחול על היזם בהתאם לעלות שידרוש המשרד / החברה לצורך כך.

מבלי לפגוע בהוראות חוזה זה ולמען הסדר-ספק, מובהר כי לאחר שאושר שינוי לתוכנית מפורטת (תב"ע) כאמור, מתחייב היזם לשלם למשרד את הוצאות הפיתוח הנוספות בגין השינוי, הכל לפי קביעת המשרד.

כן מתחייב היזם, הן לשפות את המשרד בגין כל דרישה או תביעה מכל גורם שהוא כתוצאה משינוי התב"ע, והן מתחייב היזם כי אין ולא יהיו לו תביעות כלשהן בגין השינוי הנ"ל.

5.5 היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש, מעבר לזכויות המוקנות בת.ב.ע נשוא המכרז, יהיה עליו לשלם למשרד, תוספת להוצאות הפיתוח הנקובות בחוזה, בשיעור שייקבע המשרד וזאת מבלי לגרוע מחובת היזם לשלם אגרות והיטלים על פי חוק לרשות המקומית ו/או לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

אין באמור לעיל בכדי להקנות זכויות בניה נוספות ואין בקבלת זכויות בניה נוספות על ידי היזם, בכדי להטיל על החברה חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה שבהן התחייבה בחוזה זה, או מעבר לאלה שהתחייבה לבצען על פי המצב התכנוני, שהיה תקף במועד חתימת חוזה זה, וכל עבודות פיתוח נוספת או חורגת, תהייה נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

5.6 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות חוזה הפיתוח עם רשות מקרקעי ישראל וחוזה הבנייה עם המשרד הכל על-פי דין.

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

היה והחברה ו/או המשרד יתבעו על ידי צד כלשהוא לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש, מתחייב היזם לשפות את החברה ו/או המשרד מיד

עם דרישתה הראשונה בגין כל סכום שנדרשה לשלם ו/או ששילמה בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות החברה בטיפול בנושא זה.

5.8 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לתכנון ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות, שביצעה או תבצע החברה באמצעות הקבלן במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות החברה ו/או מנהל הפרוייקט ו-או תאגיד מי שמש, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות שביצעה החברה ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות שיבוצעו ע"י החברה ו/או על ידי משתכנים אחרים, במידה ויבוצעו.

מובהר בזאת ליזם כי אישור להתחברות למערכת הביוב יינתן אך ורק בסיום הבניה ובכפוף לקבלת אישור תאגיד מי שמש בכתב.

5.9 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.

5.10 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 מערכת הביוב המרכזית ואל מערכות התשתית האחרות, אם אלה ימצאו בתחום המגרש. כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועל פי דרישת החברה, יאפשר הוא מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב הוא במידת הצורך ועל פי דרישת החברה, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.

היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או החברה ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.

אם הצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר ביצע עבודות במגרש, מתחייבת החברה באמצעות הקבלן לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היזם ותחזיר את המצב במגרש לקדמותו.

## 5.11 עבודות גידור ותימור

5.11.1 אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרש ו/או מגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב עפ"י תוכניות הבנייה שאושרו, מתחייב היזם לבנות על חשבונו כפעולת בנייה ראשונית במגרש, קירות תומכים לרבות חיפוי קירות בתחומי המגרש. האמור לעיל יחול גם במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו משתכנים אחרים.

יודגש כי באחריות היזם לבצע על חשבונו את כל קירות התמך בגבול המגרש לרבות קירות הגובלים בשטחים ציבוריים או שטחים פתוחים וכי החברה רשאית לבצע חלק מהקירות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ולחייב את היזם בעלות ביצוע הקירות וליזם לא יהיו טענות בנושא. מובהר בזאת כי ביצוע קירות תומכים או השלמת קירות קיימים כולל ביצוע חיפוי בהתאם למפלסי פיתוח.

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

5.11.2 לצורך ביצוע מרתפי חניה ומבנים תת קרקעיים, על היזם לבצע עבודות דיפון בתחום מגרשו בלבד.

5.11.3 היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או החברה במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.

5.12 מוסכם בזאת במפורש כי החברה 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 החברה, וזאת במקרה בו 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 החברה או מי מטעמה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו לחברה במקרה של פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות החברה בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של החברה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם שלא לבצע חפירות בסמוך לקירות תומכים קיימים כך שיערער את יציבות קיר הקיים ולא לבצע פיצוצים באתר ובמגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים על פני האספלט או אבנים משתלבות או אבני שפה בכל קטע שהוא בתחום האתר.

5.14 היה ותמצא החברה כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תבצע החברה באמצעות הקבלן את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם לחברה את כל ההוצאות מכל מין וסוג שיוצאו לצורך ביצוע תיקונים, ובתוספת של 15% לכיסוי הוצאות החברה, וזאת מייד עם דרישתה הראשונה של החברה.

חשבונותיה של החברה ישמשו ראיה לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.

5.15 החברה תהייה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם ו/או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח, לרבות כל החומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש.

החברה 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 כל הפרעה שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תהא לחברה הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה – כאשר כל ההוצאות שייגרמו לחברה במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 15% לכיסוי הוצאות החברה בטפול בנושא, יהיו על חשבוננו של היזם. החברה תהייה זכאית להמליץ למשרד לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בחוזה זה להלן לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור, ללא צורך בהתראות ו/או מתן נימוקים. נוסח הערבות כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד.

לחברה תהא הזכות לחייב את היזם בהוצאות סילוק ההפרעה, אשר מגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד החברה עקב כך.

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

היזם מצידו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבניה של משתכנים אחרים במגרשים אחרים, וכן שלא להניח על חומרי בניין, חומרים 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 החברה ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.

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

היזם מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה 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 החברה לסלק הפרעות שיווצרו על ידי יזם כלשהו ליזם אחר, והיזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי רשות מקרקעי ישראל ו/או החברה במקרה של הפרעות כאמור.

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

5.16 מנהל הפרויקט וכל נציג מוסמך אחר מטעמה של החברה, יהיה רשאי להיכנס למגרש בכל עת ביצוע עבודות הבנייה של היזם במגרש, ועד למועד קבלת אישור איכלוס 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 החברה בגין עבודות היזם במגרש או בכדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.

5.17 היזם מתחייב כי כל עבודת החיבור של התשתיות, אשר בוצעו על ידי הקבלן במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו על פי הנחיות החברה באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח.

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 הבניה שלו במגרש, טרם תחילתן וכתנאי מוקדם לתחילתן, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו החברה והמשרד כמבוטחים נוספים, הכל כמפורט בחוזה הבנייה.

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

5.20 היזם מתחייב, אם ידרש לכך, לשפוך את עודפי העפר או חלקם בשטחים שמחוץ לגבולות המתחם או השכונה עפ"י תוכניות סימון שתימסרנה ליזם בשלב מאוחר יותר, וזאת תוך כדי מילוי בשכבות ובהידוק מבוקר, כולל עבודות סימון וכל יתר העבודות הדרושות בעבודות מילוי בשטח, או לפנות את עודפי העפר מהאתר/השכונה לאתר שפך מאושר, כל זאת בהתאם להנחיית החברה והכל על חשבון היזם.

היזם מתחייב כי חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה שיקבע על-ידי החברה ו/או המתאם, יסולק אל אתרי שפיכה מאושרים לפי הנחיות משרד איכות הסביבה והרשות המקומית ובהתאם להוראות המתאם.

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

## 6. גבולות המגרש:

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

6.2 היזם יקבל מהחברה הודעה על מועד בו יוכל לקבל את המגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהחברה את המגרש המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו.

נוסח ההודעה על מועד קבלת המגרש המסומן (**נספח ז'**) מצורפים כנספחים לחוזה זה.

אם לא יופיע היזם לקבל מן החברה את המגרש המסומן, במועד אליו הודיעה החברה, יראו אותו כמי שהמגרש המסומן נמסר לידי במועד שנקב בהודעת החברה, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי החברה ו/או המשרד בכל דבר ועניין למסירת המגרש המסומן.

6.3 עד מועד קבלת המגרש המסומן לא יהיה היזם רשאי לבצע בו עבודה כלשהי.

6.4 היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון על ידי החברה, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לחברה את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, על פי דרישתה.

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

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



6.6 מוסכם בזה כי אם ישתנו מסיבה כלשהי שטח המגרש ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב במגרש, בשטחו ו/או בגבולותיו ו/או בזכויות הבניה החדשות בו, כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר ועניין, וליזם לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי המשרד ו/או החברה בכל הקשור השינויים האמורים.

למרות האמור לעיל, מוסכם בזה כי סטייה של עד  $\pm 10\%$  משטח המגרש הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד  $\pm 5\%$  מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העיסקה, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח.

עוד מוצהר ומוסכם בזאת כי הוצאות הפיתוח, שעל היזם לשלם על פי תנאי חוזה זה, מתייחסות למגרש/ים בשטח כמפורט בתנאים מיוחדים ולזכויות בנייה המוקנות בתב"ע נשוא המכרז.

6.7 החל מיום חתימת ההסכם בגין הקרקע בין היזם ורשות מקרקעי ישראל, לא תהא החברה אחראית בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש, והאחריות לגבי כך תחול על היזם בלבד. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בהתחייבויות היזם כלפי החברה על פי תנאי חוזה זה.

## 7. הוצאות פיתוח אשר יגבו על ידי המשרד

7.1 עם קבלת הודעת הזכייה במכרז יפנה היזם לחברה לקבלת כל החומר לרבות חוזה הבנייה וחוזה תשתית לצורך חתימה וכל הוראה או הנחייה אחרת ככל שיידרש על ידי החברה.

7.2 תמורת ביצוע "עבודות הפיתוח הכללי" אשר בוצעו ויבוצעו ע"י המשרד ו/או החברה ישלם היזם למשרד סך של: \_\_\_\_\_ ₪

(ובמילים: \_\_\_\_\_ ש"ח).

הסכומים צמודים למדד ע"פ תנאי חוזה הבניה שייחתם עם המשרד להלן התמורה.

### היזם מתחייב לשלם את התמורה כאמור לעיל בהתאם למפורט בחוזה הבנייה עם המשרד.

7.3 מוסכם ומובהר בזה כי פירעון מלא ומדויק של התמורה, כולה או חלקה ו/או של התשלומים, הינם תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה.

7.4 מבלי לגרוע מזכות כלשהי של החברה על פי הדין ו/או חוזה זה, הרי במקרה של פיגור או איחור בביצוע תשלום/ים כאמור, תהיה החברה זכאית:

א. לראות בכך הפרה יסודית של חוזה זה, ולבטל את החוזה לאחר מתן התראה ו/או הודעה של 14 יום מראש, וזאת מבלי לגרוע משאר זכויותיו על פי חוזה זה ו/או על פי הדין.

ב. לקבל מהיזם בגין הסכום/ים שבפיגור, תוספת שתחושב לפי ריבית פיגורים של החשב הכללי.

### תנאים לאישור חוזה זה:

7.5 היזם יחזיר לחברה חוזה תשתית חתום וכל מסמך אחר הנדרש על ידי החברה, על פי תנאי המכרז וזאת תוך 90 יום מהמועד הקובע כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד. חוזה התשתית ייחתם על ידי החברה רק לאחר שהיזם שילם את מלוא הוצאות הפיתוח על פי התנאים האמורים לעיל.

7.6 ידוע ליזם כי עליו לקבל חוזה חתום וכן אישור בכתב מאת החברה למשרד, כי נחתם חוזה תשתית בין החברה לבין היזם וכי אין מניעה מצדה של החברה כי ייחתם חוזה בנייה בין היזם והמשרד והסכם פיתוח בין היזם ורשות מקרקעי ישראל בגין הקרקע. (נוסח האישור - נספח ו'1).

7.7 מובהר בזאת כי רשות מקרקעי ישראל יחתום חוזה עם היזם בגין הקרקע רק לאחר קבלת האישור הנ"ל מאת המשרד.

7.8 ידוע ליזם כי מועדי התשלום בגין הפיתוח (כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד), ובגין הקרקע (תוך 90 יום), מועד הפקדת חוזה תשתית חתום על כל נספחיו בידי החברה (תוך 90 יום) והמצאת הערבויות הנדרשות הינם תנאים עיקריים שאי עמידה בהם תגרום לביטול הזכייה.

7.9 החתימה על חוזה התשתית על ידי החברה ומסירתו ליזם, אפשר שיתבצעו לאחר 90 יום מהמועד הקובע ואי עמידה בהם לא תחשב כהפרת תנאי הזכייה.

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

7.10 ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד ביתר תנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל, אזי ישיב המשרד ליזם את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש ישווק מחדש והמשרד יגבה את הוצאות הפיתוח מהיזם החדש. והכל כמפורט בחוזה הבנייה עם המשרד.

7.11 החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח למשרד בעת הזכייה ועד המדד בו יבוצע החזר ליזם.

7.12 בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו המשרד ו/או החברה זכאים 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.

7.13 היזם מצהיר בזה, כי ידוע לו, שתשלום הוצאות הפיתוח וכל תשלום אחר על פי חוזה זה, הינם בנוסף לתשלומים לרשות מקרקעי ישראל על פי החוזה בגין הקרקע וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחובים אחרים לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין.

#### 8. היזם, המשרד ורשות מקרקעי ישראל:

8.1 הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע החברה למשרד ולרשות מקרקעי ישראל על ההפרה, ובמקרה כזה יהיו המשרד ורשות מקרקעי ישראל רשאים לבטל את זכייתו של היזם במכרז או בהגרלה, ולהימנע מחתימת חוזה הבנייה בינו לבין המשרד וחוזה הפיתוח בגין הקרקע בינו לבין רשות מקרקעי ישראל או לבטל את החוזים בגין הבנייה והקרקע עימו במידה שכבר נחתמו.

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

היזם מצהיר כי ידוע לו שביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ואישור החברה על ביצוען, מהווה תנאי מוקדם לחתימת חוזה בנייה עם המשרד וחוזה הפיתוח בגין הקרקע בין רשות מקרקעי ישראל ליזם ו/או לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית למבנה. היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או החברה בכל מקרה בו יפעלו לביטול חוזה הבנייה וחוזה הפיתוח בגין הקרקע עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם.

#### 9. עבודות חשמל, תקשורת

##### עבודות חשמל

9.1 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו על ידי חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים כפי שיידרשו על ידה על פי תעריפה ותחשיביה - וזאת במועד שייקבע על ידי חברת החשמל על פי המתחייב מהזמנת חיבור חשמל למגרש ולמבנים על ידי היזם.



## עבודות תקשורת

9.2 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות התקשורת, טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) באתר יבוצעו על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ, יידרש היזם לשלם לחברות אלה את התשלומים כפי שיידרשו על ידן על פי תעריפיהן ותחשיביהן - ובמועד שייקבע על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ.

9.3 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין החברה נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל והתקשורת במועדן, וכי אין החברה נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

## ערבות בנקאית: 10.

10.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על פי תנאי החוזה ונספחיו, ללא יוצא מהכלל, לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש, לשיפוי ופיצוי החברה בגין כל נזק לעבודות הפיתוח, במידה וייגרם נזק 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, יפקיד היזם בידי החברה המנהלת, במעמד החתימה על חוזה התשתית, ערבות בנקאית אוטונומית לטובת החברה, צמודה למדד על פי תנאי המכרז בסכום של: \_\_\_\_\_ ש"ח (ובמילים: \_\_\_\_\_ ש"ח)

הערבות תעמוד בתוקפה עד למועד סיום עבודות הפיתוח הצמוד, קבלת טופס 4 וסיום השלמת עבודות הפיתוח הכללי ומסירתן לרשות המקומית, אם קיימות (שלב 42).

10.2 נוסח הערבות הבנקאית כמפורט בנספח ג'8 לחוזה הבנייה עם המשרד.

10.3 החברה תהא זכאית לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה על ידי היזם. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה.

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

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

## רישום המגרש

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

פעולות הרישום של המקרקעין על שם הרוכשים יחולו על היזם ויבוצעו על חשבונו.

## שונות 11.

11.1 החברה ו/או המשרד יהיו זכאים להסב ולהמחות את זכויותיה וחובותיה של החברה שעל פי חוזה זה, כולן, או כל חלק מהן, לחברה אחרת שתקבל על עצמה את התחייבויות החברה כלפי היזם – הכל בכפוף לאישור והסכמה מוקדמים של המשרד.

11.2 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 תוכנית, שנחתמו ו/או הוצגו ו/או הוחלפו בין הצדדים קודם לחתימתו, באם כך נעשה.

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

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

11.5 במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו לבין עצמם, יקבעו המשרד ו/או החברה מהי ההוראה המחייבת. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו להוראות חוזה הבנייה עם המשרד ו/או החוזה בגין הקרקע ו/או נספחיהם, יקבע המשרד מהי ההוראה המחייבת.

קביעת החברה ו/או המשרד ו/או רשות מקרקעי ישראל בנסיבות כאמור לעיל, תחייב את היזם לכל דבר ועניין.

11.6 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, יחוייב בריבית פיגורים מיום בו נוצרה העילה לתשלומו ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.

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

## ולראיה באו על החתום,

היזם

החברה

## אישור חתימת היזם

אני החתום מטה, עו"ד/עובד החברה (למחוק את 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' – נספח תשתית ותנאים מיוחדים.
2. נספח ב' – תנאים מיוחדים
3. נספח ו' – אישור בדבר חתימת הסכם תשתית.
3. נספח ז' – הודעה על סימון ומסירת המגרש.
4. נספח ח' – אישור על קבלת מגרש מסומן.

## נספח א' – עבודות פיתוח שיבוצעו באחריות החברה באתר ותנאים מיוחדים

### 1. תנאים מיוחדים

- 1.1. נספח זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד מחוזה תשתית ותנאים מיוחדים.
- 1.2. עבודות הפיתוח והתשתית אשר החברה ביצעה ו/או תבצע באתר, מוגבלות לקו הכחול של תשריט התב"ע ולא יחרגו מגבולות ההרשאה שניתנה לחברה מטעם הרשות או מטעם המשרד, אלא אם סוכם מפורשות אחרת בין החברה לבין המשרד או רשות מקרקעי ישראל או הרשות המקומית. חיובי התשתית והפיתוח אשר גבתה/תגבה החברה מאת היזם, מיועדים למימון מכלול עבודות התשתית והפיתוח על-פי חוזה זה. אין חיובים אלו מכסים תשלומי אגרות/היטלים ומסים, אשר תגבה הרשות המקומית או כל גורם מוסמך אחר מהיזם מכוח כל דין, ואינם מכסים תשלומים בגין עבודות שהחברה אינה מחויבת בביצוען.
- 1.3. למען הסר ספק, מודגש בזאת כי החברה לא תבצע בניית מבני ציבור, לרבות: מבני חינוך, מקלטים וכי"ב.
- 1.4. החברה שומרת לעצמה את הזכות לפעול בתאום ואישור רשות מקרקעי ישראל ו/או המשרד ו/או הרשות המקומית, לשינוי התב"ע או לשינוי תוכניות אחרות בתחומי ההרשאה.
- 1.5. מוסכם ומובהר בזאת כי אין החברה מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או עבודות אחרות ו/או עבודות החורגות מאלה המצוינות בנספח זה. וכן אין החברה מחויבת לבצע כל עבודות נוספות ו/או אחרות שלא על-פי התוכניות והתב"ע שהיו בתוקף בעת חתימת החוזה.
- 1.6. התחייבות החברה על-פי חוזה זה ונספחיו, אינן כוללות ביצוע עבודות עפר, דרכים, כבישים, מדרכות וכל עבודות אחרות בתוך שטח המתחם. העבודות בשטחים הציבוריים שבתוך המתחם יבוצעו על-ידי היזם ועל חשבונו ובתאום עם הרשות המקומית ועם החברה. היזם יהיה אחראי למסור העבודות האמורות עם השלמתן לידי הרשות המקומית ו/או לידי הגוף המוסמך לקבלן, וזאת לשביעות רצונם המלאה של הרשות המקומית ו/או של הגוף המוסמך, כאמור.
- 1.7. היזם מצהיר כי לפני בחירת המגרש/ים סייר במתחם ובדקו על-פי תוכניות הפיתוח וכי אין לו ולא יהיו לו כל דרישות ו/או תביעות בגיןן.

### 2. פירוט העבודות המבוצעות על-ידי החברה:

- להלן פירוט העבודות אשר החברה ביצעה ו/או תבצע באתר, והכול בכפוף למילוי מלוא ההתחייבויות של היזם על-פי החוזה:
- 2.1. כבישים ומדרכות:
    - 2.1.1. ביצוע כבישים מאספלט.
    - 2.1.2. ביצוע מדרכות מאבנים משתלבות.
    - 2.1.3. החברה תבצע על-פי הצורך ובכפוף להנחיות התכנון של המשרד, קירות תמך או מסלעות לתמיכת דרכים ומעברים ציבוריים המבוצעים על-ידי החברה בלבד.

### 2.2. ניקוז/תיעול מי גשם:

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

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

### 2.3. ביוב:

2.3.1. הנחת ביב ציבורי בדרכים עם חיבור עד סמוך לגבול המתחם. לחברה שמורה הזכות להעביר קו ביוב ציבורי בתוך מתחם היזם, לצורך ביוב מתחמים עורפיים ו/או סמוכים ו/או עקב שיקולים הנדסיים אחרים. במקרה בו היזם משנה מפלסי הקרקע במקום בו עובר קו הביוב במתחם, על היזם להתאים בתאום עם החברה ועם התאגיד מי שמש במסגרת היתר הבניה על חשבונו את התאים למצב החדש ולקבל את אישור החברה ותאגיד מי שמש בדבר ביצוע התאמת התאים לשביעות רצונה ולאפשר גישה לצורכי אחזקה בכל עת שנדרש, מודגש כי במקרה והמגרשים העורפיים משווקים כמתחם אחד יחד עם המגרשים בהם מתוכנן ביצוע הקו, ביצוע הקו המחבר את המגרש העורפי יבוצע על ידי היזם ועל חשבונו.

2.3.2. חיבור מערכת הביוב השכונתית למאסף הביוב הקרוב ביותר בתאום עם תאגיד המים, לרבות הקמת תחנת שאיבה לביוב.

2.3.3. החברה אינה מתחייבת כי ניתן יהיה לחבר את המרתפים למערכת הביוב. במידת הצורך יתקין היזם על חשבונו ובאישור תאגיד המים משאבה לצורך זה.

### 2.4. רשת מים:

2.4.1. ביצוע רשת מים עם חיבור עד סמוך לגבול המתחם, כולל פקק בקצה הצינור (ללא חיבורים לבתים וללא מונה מים), התקנת מוני-מים ואספקת המים בפועל, הינה באחריות תאגיד המים.

2.4.2. חיבור הרשת לקו העירוני בתאום עם תאגיד המים.

2.4.3. לחברה שמורה הזכות להעביר קו מים ציבורי בתוך מתחם היזם.

### 2.5. תשתית תקשורת:

תאום בלבד עם חברת "הוט" ו"בזק" לביצוע צנרת ותאים בשטחים הציבוריים, לחברה לא תהא כל אחריות לעבודות שיבוצעו ע"י חברות התקשורת.

### 2.6. רשת חשמל:

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

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

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

### 2.7. תאורת כבישים:

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

## 2.8. פיתוח נוף וגינון ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים:

בהתאם לתוכניות מאושרות ועל-פי הסטנדרטים המקובלים במשרד.

## 2.9. עבודות עפר וקירות תמך במגרשים:

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

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

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

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

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

## 2.10. תשתית על:

מובהר בזאת כי התקציב המאושר של הפרויקט כולל סעיפי תקציב לביצוע תשתית על, שהם מעבר לקו הכחול של תכנית בנין הערים (לרבות: מים, ביוב, כבישים, מתקנים, ניקוז, חשמל, תקשורת ועוד) היזם מצהיר בזה כי לא תהיה לו כל טענה בגין חיוב זה.

## 3. עבודות אשר תבוצענה מטעם היזם ועל חשבוננו:

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

### 3.1. חיבור מים והתקנת מונה מים:

יבוצע על-ידי תאגיד המים לאחר שהיזם ישלם לתאגיד את האגרות וההיטלים כדין.

### 3.2. ביוב:

התחברות לביוב הציבורי לאחר קבלת אישור בכתב מהתאגיד מי שמש ולאחר שהיזם ישלם לתאגיד המים ו / או לרשות את האגרות וההיטלים כדין.

מודגש כי היזם יבצע בעצמו ועל חשבוננו חיבור ביוב למגרשים עורפיים דרך מגרשים סמוכים באותו המתחם והחברה לא תבצע חיבור לכל מגרש בנפרד.

### 3.3. ניקוז:

על היזם לדאוג הנגר העילי בתחומי המתחם למערכות הניקוז השונות וכן סילוק נגר עילי שזורם או שעלול לזרום מהסביבה החיצונית של המתחם, על אחריותו ועל חשבוננו של היזם, וליזם לא תהיה כל טענה נגד החברה בנושא זה.

### 3.4. חשמל:

החיבורים לבתים יהיה תת-קרקעיים. קווי החיבורים מרשת החשמל אל המבנה על-פי תכניות חברת חשמל. על היזם להקים חדרי שנאים בתחום המגרש בהתאם לדרישות התב"ע, וחברת חשמל, מודגש כי החברה ו / או חברת החשמל יוכלו לדרוש מהיזם לבצע חדרי שנאים בתחום המגרש הפרטי גם כאשר השנאים נדרשים לצורך חיבור המגרש לחשמל, במידה ויידרש לבצע שנאי בתחום המגרש, היזם ישלם את בנייתו ומסירתו לחברת חשמל בתוך 12 חודשים לכל היותר מיום מסירת המגרש ליזם.

היזם ישלם למשרד מקדמה עבור חיבור חשמל שתשולם לחברת חשמל בהתאם לצורך. היזם ישלם תשלומים לחברת חשמל בהתאם ולפי תחשיבי חברת חשמל. היזם יבצע על חשבונו ועל אחריותו את כל העבודות שיידרשו על-ידי חברת החשמל לרבות חפירת תעלות, הנחת שרולים, הקמת גומחת מגן לארון מונים, מונה לחברת החשמל וכדומה.

### 3.5. חיבור מערכות למבנה:

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

### 3.6. חיבור טלפון וטלוויזיה בכבלים לבתים:

3.6.1. הוצאות חיבור הטלפון והוצאות אחרות שתידרשנה בעת התקנת הטלפון, יחולו על היזם בלבד. התקנת הטלפון והנחת כבלי טלפון הינן בטיפולן של חברת בזק בלבד, על-פי נוהליה והנחיותיה, לרבות התקנת גומחות מגן לארונות סעף.

3.6.2. הזנת חיבור לטלוויזיה בכבלים כולל הנחת המוליכים וכל העבודות הנלוות ייעשו מטעם היזם בהזמנה ישירה בחברה לטלוויזיה בכבלים של אזור מגוריו.

### 3.7. חניה:

על-פי התוכנית והיתר הבניה.

### 3.8. פיתוח המתחם:

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

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

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

3.8.3. יצוין כי במידה ובמגרש היזם, תבצע החברה עבודות עפר הכוללות חפירה ומילוי, החברה לא תהיה אחראית לאיכות עבודות העפר ובכללן עבודות המילוי האמורות בכל אופן שהוא. היזם יחויב לבדוק את איכות המילוי, מפלסי העבודות לעת מסירת המגרש ושאר המרכיבים הרלוונטיים ולעת הצורך להתאמתם לדרישות התכנוניות שלו כל זאת על חשבונו המלא ובהתאם להנחיות שיקבל מאת היועצים שיעסיק ובכללם יועצי קרקע וביסוס. היזם לא יוכל לבוא לחברה בטענות על איכות עבודות העפר והמילוי בכל אופן שהוא ובייחוד לא בכל הקשור לבניית המבנה ו/או ביסוס אלמנטים הקשורים לעבודות העפר אותן תבצע/ביצעה החברה במגרשו של היזם. מובהר כי על היזם יהיה לבצע את כל הנדרש, על חשבונו המלא, לשם התאמת עבודות העפר שיבוצעו במגרשו כולל עבודות המילוי לשם התאמתן למבנים ולפיתוח אותם יתכנן במגרשו.

### 3.8.4. יעוץ קרקע ובסוס:

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

### 3.8.5. פינוי פסולת ועודפי עפר:

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

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

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

## ע ל ה ח ת ו ם

---

היזם

---

החברה

### נספח ב' – תנאים מיוחדים

האתר:	שכונת ה'1-רמת בית שמש	מס' פרויקט	מגרש/מתחם	
-------	-----------------------	------------	-----------	--

#### פירוט גוש וחלקות

גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלק
מס' מגרש/מתחם:		
סוג המדד :	מדד תשומות הבניה למגורים	מדד בסיס חודש/שנה

#### הוצאות הפיתוח לתשלום למשרד

--	--

#### התחייבות למועדי ביצוע

1. מועד תחילת ביצוע עבודות-לא יאוחר מ-	6	חודשים מ "המועד הקובע"
2. מועד מסירת המגרש ליזם לא יאוחר מ-	22	חודשים מ "המועד הקובע"
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4 לא יאוחר מ-	46	חודשים מ "המועד הקובע"
4. מועד השלמת עבודות כללי במתחם	לא יאוחר מ 12 חודשים מהמועד בו 80% לפחות מהמשתכנים קיבלו היתרי איכלוס.	

היזם

החברה



**נספח ו' – אישור בדבר חתימת הסכם תשתית**

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

מנהל אגף בכיר שיווק

משרד הבינוי והשיכון

**י ר ו ש ל י ם**

**הנדון: שכונת ה'1 רמת בית שמש תוכנית 102-0055277**

**מס' פרויקט** \_\_\_\_\_

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. היזם :

שם מלא: \_\_\_\_\_

ת.ז. / ח.פ. : \_\_\_\_\_

כתובת: \_\_\_\_\_

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

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

4. אין מניעה מבחינתנו לחתום עם היזם חוזה בנייה עם המשרד.

בכבוד רב,

מנהל/חשב

החברה המנהלת

העתק:

חשב המשרד

מנהל הפרויקט

מנכ"ל חברת הבקרה

נספח ז' - הודעה בדבר סימון ומסירת המגרש

תאריך: \_\_\_\_\_

לכבוד

\_\_\_\_\_ (היזם)

\_\_\_\_\_ (כתובת היזם)

א.נ.,

הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות  
אתר: שכונת ה'1 – רמת בית שמש

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 שנחתום 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,

\_\_\_\_\_ (החברה)

העתקים: מנהל הפרויקט - \_\_\_\_\_

תיק היזם

## נספח ח' – אישור קבלת מגרש מסומן

לכבוד

חברת סי.פי.אם. ניהול בניה בע"מ

ומשרד הבינוי

הנדון: אישור על קבלת תחומי מגרש מס' \_\_\_\_\_ ותשתיות מבוצעות

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

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

בדקתי את סימון הגבולות ומצאתי תקין ותואם את שטח המגרש ואני מוותר בזאת על כל טענות ו/או תביעות בגין סימון גבולות המגרש.

אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי לתקינותם על פי תנאי ההסכם.

חתימת היזם

חתימה ותאריך

ת.ז.

שם מלא

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

הצהרת המודד

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

חתימה ותאריך

מס' רישיון

שם המודד

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**נספח ז'**

**נוסח ערבות לקיום הצעה**

לכבוד  
רשות מקרקעי ישראל  
מרחב עסקי ירושלים

אדונים נכבדים,

**הנדון: ערבות מס'** \_\_\_\_\_

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של \_\_\_\_\_ ₪ (ובמילים: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ ₪) המגיע או עשוי להגיע לכם  
מאת \_\_\_\_\_ (שיקרא להלן: "החייב") בקשר עם מכרז מס'  
ים/277/2018, **למתחם מספר** \_\_\_\_\_.

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

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה עד לתאריך 24/05/2019 ועד בכלל, וכל דרישה על-פיה  
צריכה להגיע בכתב לידי המשרד החתום מטה שמענו הוא: \_\_\_\_\_.

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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה

בכבוד רב,

בנק/חברת ביטוח \_\_\_\_\_

## **נספח ח'**

# **קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה**

## קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר זירה

### חסר זירה:

יחיד או תא משפחתי בהתאם למפורט להלן שאין ולא היו לו 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 כלשהן בדירה או בחלק מדירה (בחלק שעולה על שליש) 6 שנים קודם למועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה לבעלות/חכירה/חכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/ נאמנות וכיו"ב). לעניין זה, זכות על פי ירושה כוללת גם מצב בו המבקש הסתלק מעיזבון.
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכויות בדירה בשלבי בניה.

### זכאי:

אזרח ישראל, כמפורט להלן:

### יחידים:

- רווק/ה, גרוש/ה, אלמן/נה, מגיל 35 ומעלה.
- נכה בן 21 ומעלה שהוכר כנכה גפיים תחתונות לצמיתות, המחזיק אישור משרד הבריאות שהינו מרותק לכיסא גלגלים לצמיתות ובעל דרגת נכות לצמיתות בשיעור 75% או יותר.

### 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 למשרד הבינוי והשיכון להנפקת תעודת זכאות.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד- 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.
- בנוסף לעמידה בקריטריונים לעיל, וכתנאי לקבלת תעודת הזכאות, על המבקש תעודת זכאות, לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

**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, 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).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו בידי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשב"ש, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

**הגדרות:****תא משפחתי:**

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

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

**אישור:**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונית הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין      מס' רישיון      תאריך      חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_



**נספח ט'**

**קריטריונים למשפר דיוור**

**קריטריונים למשפרי דיור**

תא משפחתי 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), או יחיד בן 35 ומעלה, בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה אשר תימכר לא יאוחר מ-12 חודשים מיום מתן אישור לאכלוס הדירה (טופס 4) שרכש כדירת מחיר למשתכן, או שהיה בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה ב-6 השנים שקדמו לרכישת דירת מחיר למשתכן, ומכר אותה קודם לרכישה כאמור.

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה לבעלות/לחכירה/לחכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/ נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכויות בדירה בשלבי בנייה.

**הגדרות:**

**דירה יחידה** - כהגדרתה בסעיף 9(ג1)(4) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963: "דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א; לעניין הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997), או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה אינו עולה על שליש".

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

זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי.

הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב-6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

בנוסף לעמידה בקריטריונים לעיל, וכתנאי להיות "משפר דיור" יש לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

### תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני/ו 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, 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).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

#### **הגדרות:**

#### **תא משפחתי:**

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

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

#### **אישור:**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

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

**נספח י'**

**העתק רישום**

**מפנקס הזכויות**

**(נסח רישום)**

22/08/2018  
י"א אלול תשע"ח  
שעה: 11:18

תאריך

173833 נסח מס'

משרד המשפטים  
הגף כרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 34292 חלקה: 92

הנכס נוצר ע"י שטר:	22063/2017	מיום:	21/08/2017	סוג שטר:	פרצלציה רצונית
--------------------	------------	-------	------------	----------	----------------

תיאור הנכס		רשויות	שטח במ"ר
		מ.א. מטה יהודה	1,488,383.00

המספרים הישנים של החלקה		34292/58
-------------------------	--	----------

בעלויות		מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
		22063/2017/9	21/08/2017	חלוקה	קרן קיימת לישראל
					החלק בנכס בשלמות

הערות		מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
		22063/2017/92	21/08/2017	הערה בדבר אתר עתיקות	בתנאי שטר מקורי 7088/1990/0
					פורסם בילקוט פרסומים מס' 3783 מיום 22.7.90

מס' שטר		תאריך	מהות פעולה	הערות
22063/2017/90		21/08/2017	הערה בדבר אתר עתיקות	בתנאי שטר מקורי 10084/1993/0
				פורסם בילקוט פרסומים מס' 4136 מיום 19.8.1993

מס' שטר		תאריך	מהות פעולה	הערות
22063/2017/89		21/08/2017	הערה בדבר אתר עתיקות	בתנאי שטר מקורי 1906/2000/1
				פורסם בילקוט פרסומים מס' 4838 מיום 30.12.99

סוף נתונים



מדינת ישראל

משרד המשפטים  
האגף לרישום והסדר מקרקעין

תאריך

22/08/2018  
י"א אלול תשע"ח  
שעה: 11:18

נסח מס'

173833

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 34292 חלקה: 92

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

**נספח יא'**

**תשריט המגרשים**

# **נספח יב'**

**החלטת ועדה מחוזית תכנון ובניה ירושלים**

**מיום 17/10/2017**



**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**ועדת מליאה**  
**הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים**

**מסמך החלטות מישיבת מליאה מס' 2017018**

**שהתקיימה ביום שלישי, כ"ז תשרי תשע"ח, 17/10/17**

**בשעה 10:15 באולם הישיבות של הועדה המחוזית**

**מ"מ יו"ר הועדה גב' שירה תלמי באבאי**

		<b><u>השתתפו:</u></b>
נציג הארגונים הסביבתיים שעניינם	-	אברהם שקד
בשמירה על איכות הסביבה		
המשרד להגנת הסביבה	-	אבי בן צור
המשרד להגנת הסביבה	-	אסף שגיא
המשרד להגנת הסביבה	-	טל פרי
משרד הפנים	-	חיים יפרח
משרד התיירות	-	אבישי בר אושר
משרד הבריאות	-	טליה שוסברגר
עיריית ירושלים	-	אמנון ארבל
מועצה אזורית מטה יהודה	-	ניב ויזל
משרד הביטחון	-	אומרי צ'יפרוט
משרד הבינוי	-	אוהד כהן
רמ"י	-	עמליה אברמוביץ
עיריית ירושלים	-	יוחנן וייצמן
עיריית ירושלים	-	עופר ברקוביץ
משרד החקלאות	-	יהודית חלימי
משרד התחבורה	-	ישי טלאור
יועמ"ש לוועדה	-	אתי רוזנבלום
מזכיר הועדה	-	ישראל קדוש
לשכת התכנון	-	חן פרנקל
לשכת התכנון	-	ליאת אייזן
רט"ג	-	זאב הכהן
יועצת שימור לוועדה	-	ענת אסתר ליס
לשכת התכנון	-	אביטל צברי
לשכת התכנון	-	עלא המאר

**נכחו:**

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**ועדת מליאה**  
**הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים**

**קווים:** שירה תלמי באבאי- יו"ר, עמליה אברמוביץ, אמנון ארבל, ניב ויזל, טליה שוסברגר, ישי טלאור, אבי בן צור, אוהד כהן, אברהם שקד, יוחנן וייצמן, אומרי ציפרוט, חיים יפרח.

**6. כביש 5 - דיון בבקשה לשינוי שלביות**

**הוחלט:**

לאחר בחינת הבקשה, מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. מן הנתונים אשר הוצגו בפני הוועדה עולה כי נכון להיום כבר בוצע מקטע משמעותי מן הכביש וכי יתר מקטעי הכביש נמצאים בשלבי ביצוע מתקדמים. בהתאם לכך, נמסר לוועדה כי הצפי לפתיחת הכביש לתנועה לכל אורכו הוא בעוד כשנתיים טרם לאכלוס יחידות הדיור.
2. לאחר שמיעת הנתונים ע"י נציגת החברה המבצעת, עמדת הוועדה המקומית, עמדת נציג משרד התחבורה והתייעצות עם יועץ התנועה של הוועדה, השתכנעה הוועדה כי השינוי

---

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02  
אתר המשרד: [www.pnim.gov.il](http://www.pnim.gov.il) דואר אלקטרוני: [jer-tichnun@moin.gov.il](mailto:jer-tichnun@moin.gov.il)

מסמך החלטות ועדת מליאה מיום 17.10.17

## מדינת ישראל

### יחידת סמך משרד האוצר

### ועדת מליאה

#### הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

המבוקש לא יפגע במטרה אשר בגינה נקבעו התנאים האמורים מלכתחילה. הוועדה מצאה כי ביצוע הכביש מתנהל באופן משביע רצון ובלוחות זמנים ראויים וכי סיום הביצוע של הכביש יעשה טרם לאכלוס יחידות הדיור בדרום העיר בית שמש. בנוסף, ביטול הסעיף האמור בשלביה הביצוע, מהתנאים שנמנו לעיל, יאפשר את המשך פיתוח האזור באופן יעיל ומהיר.

3. בנסיבות אלו, הוועדה שוקלת לאשר את הבקשה לשינוי שלביות הביצוע, כך שתנאי להוצאת היתרי בניה מיחידת דיור 3000 והלאה לא יכלול את סלילת כביש מספר 5 (ז), וזאת מהנימוקים הבאים:

- כפי שצוין לעיל, נמסר לוועדה כי חלק מן הכביש נסלל במלואו וכי יתר המקטעים נמצאים בשלבי ביצוע מתקדמים.
- סלילת הכביש מהווה תנאי להקמת 3,000 יח"ד בדרום בית שמש. מן המידע שהוצג לוועדה עולה כי קיימת סבירות גבוהה כי הכביש ייסלל במלואו בתוך כשנתיים, וזאת במקביל להקמתן של יחידות דיור אלו.
- הוצגה בפני הוועדה הסכמת הרשות המקומית לשינוי המוצע.
- הוועדה שוכנעה כי שינוי שלביות הביצוע המבוקש אינו פוגע בהבטחת תנועה ברמת שירות סבירה אל האזור וממנו וכן במערך התחבורה העירוני והמחוזי. זאת, בהתחשב בסבירות הגבוהה שאכלוס 3,000 יח"ד הנוספות יהיה במועד סמוך להשלמת ביצוע הכביש.
- הוועדה תציין כי מטרת קביעת שלבי הביצוע נועדה בכדי להשיג את מימוש הכביש וכי תנאים אלו מולאו.
- 4. טרם קבלת החלטה סופית בעניינה של הבקשה, הוועדה מורה על פרסום הבקשה לשינוי שלביות ביצוע לתקופה של 15 ימים להערות הציבור, בהתאם להוראת סעיף 145(ג)(2) לחוק התכנון והבנייה. הפרסום יבוצע בעיתונות ובאמצעות הצבת שלטים במשרדי הוועדות המקומיות. בהודעה יובהר כי ניתן לעיין בבקשה לשינוי שלביות בלשכת התכנון המחוזית וכי ניתן להגיש טענות בכתב בעניינה לוועדה המחוזית בתוך 15 ימים ממועד הפרסום. ככל שתוגשנה הערות בעניינה של הבקשה הן תידונה בפני ועדת המשנה להתנגדויות. ככל שלא תוגשנה הערות, הבקשה תאושר בהתאם להחלטה זו.
- 5. יובהר כי השינוי המוצע מתייחס לביטול הסעיפים המפורטים להלן:

מספר התכנית	הסעיף
102-0073593	6.14 ס"ק 14
102-0055277	7.1 שלב 4 ס"ק 3
102-0054791	7.1 שלב 2 ס"ק 3

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**ועדת מליאה**  
**הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים**

102-0074732	6.10 ס"ק 1 ח'
102-0066951	6.11 ס"ק 17
102-0082552	6.14 ס"ק יב'
102-0062257	1 6.31 ס"ק ב'

**קווים:** שירה תלמי באבאי- יו"ר, עמליה אברמוביץ, טליה שוסברגר, אבי בן צור, אוהד כהן, אברהם שקד, יוחנן וייצמן, אומרי ציפרוט.

**7. תכנית 151-0404244 - מחצבת בית מאיר - תכנית להטמנה ושיקום**

**הוחלט:**

1. מטרת התכנית הנדונה היא לאפשר שיקום של תא שטח בהיקף של כ- 350 דונם הנמצא בתחום הגן הלאומי "הרי יהודה", תוך מתן מענה לעודפי העפר הצפויים להיווצר כתוצאה מפיתוח מחוז ירושלים, ובפרט עבודות הבניה בעיר בית שמש.
2. בפני הוועדה הוצגו מסמכי התכנית, הנושאים שנבדקו בתסקיר התשפעה על הסביבה, והערות המשרד להגנת הסביבה. הוועדה בחנה מסמכים אלו, שמעה את מתכנני התכנית, את נציגי המשרד להגנת הסביבה, הבריאות ורטי"ג ואת עמדת הוועדה המקומית. כמו כן, קיימה הוועדה דיון מפורט בעניינה של התכנית, תוך התייחסות לשאלות של חלופות

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 6290203 - 02 פקס: 6290293 – 02  
אתר המשרד: [www.pnini.gov.il](http://www.pnini.gov.il) דואר אלקטרוני: [jer-tichnun@moin.gov.il](mailto:jer-tichnun@moin.gov.il)

מסמך החלטות ועדת מליאה מיום 17.10.17

# **נספח יג'**

**החלטת ועדה מחוזית תכנון ובניה ירושלים**

**מיום 22/01/2018**

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**ועדת מליאה**  
**הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים**

**מסמך החלטות משיבת מליאה מס' 2018001**

**שהתקיימה ביום שני, ו' שבט תשע"ח, 22/01/18**

**בשעה 10:00 באולם הישיבות של הוועדה המחוזית**

**מ"מ יו"ר הוועדה גב' שירה תלמי-באבאי**

		<b><u>השתתפו:</u></b>
משרד הבריאות	-	טליה שוסברגר
נציג משרד הפנים	-	חיים יפרח
משרד הבינוי	-	אילון ברנהרד
משרד הבינוי	-	אוהד כהן
רמ"י	-	עמליה אברמוביץ
משרד החקלאות	-	ציון גזל
עיריית ירושלים	-	עופר ברקוביץ
עיריית ירושלים	-	אמנון ארבל
המשרד להגנת הסביבה	-	אבי בן צור
המשרד להגנת הסביבה	-	טל פרי
נציג הארגונים הסביבתיים שעניינם בשמירה על איכות הסביבה	-	אברהם שקד
עיריית ירושלים	-	יוחנן וייצמן
משרד התיירות	-	אבישי בר אושר
משרד המשפטים	-	חלי לסר
משרד התחבורה	-	ישי טלאור
משרד הביטחון	-	ערן גיוזף
משרד הביטחון	-	יובל סיגלר
מזכיר הוועדה	-	ישראל קדוש
		<b><u>נכחו:</u></b>
יועמ"ש לוועדה	-	שרית אריאלי
לשכת התכנון	-	ליאת אייזן
לשכת התכנון	-	חן פרנקל
לשכת התכנון	-	שי רדשקביץ
לשכת התכנון	-	דן וקנין
לשכת התכנון	-	סיגי בארי
לשכת התכנון	-	חיים כהן
לשכת התכנון	-	נועה גולדשמיט
לשכת התכנון	-	יעקב אנוקה
יועץ סביבה לוועדה	-	איתי פרי

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**ועדת מליאה**  
**הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים**

שלמה אשכול - מהנדס העיר י-ם

**מוזמנים:**

101-0410704	ירון קופרשטוק	-	אדריכל התכנית
	שירין ברגותי	-	עו"ד
	עופר גיטליץ	-	עו"ד
	אבישי גימלדוף	-	יזם
	רות רלבג	-	סמנכ"לית בית החולים
	לירון דין	-	החברה להגנת הטבע
101-0415976	רנדי אפשטיין	-	אדריכל
	צחי ויטלזון	-	תכנית אב לתחבורה
	דן בן עמרם	-	תכנית אב לתחבורה
	מיכאל וינד	-	אדריכל
	לירון דין	-	החברה להגנת הטבע
	תום עמיד	-	מנכ"ל הגן הבוטני

**סעיף 6 בסדר היום**

יעל היימן	-	אדריכלית העיר בית שמש
משה מונטג	-	עיריית בית שמש
עמית שדמן	-	נציג רשות העתיקות

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**ועדת מליאה**  
**הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים**

**הבהרות:**

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבנייה, כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.

המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד. פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף 48 ד' (ובכלל זאת, רקע, מהלך הדיון, ועוד), יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנון ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

**1. הודעות יו"ר**

- אישור פרוטוקול הוועדה מיום ה- 17.10.17 עם הערה של אבי בן צור.

- אישור תכנית 101-0216515 לפי סעיף 108 ג'.

**קווים:** שירה תלמי-באבאי יו"ר, טליה שוסברגר, חלי לסר, ישי טלאור, אמנון ארבל, יוחנן וייצמן, חיים יפרח, אברהם שקד, ערן גיוזף/יובל סיגלר, אילון ברנהרד, אבי בן צור.



# מדינת ישראל

## יחידת סמך משרד האוצר

### ועדת מליאה

### הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

2. תכנית 101-0410704 - שימור, שחזור, תוספות בינוי וחביות בנייה מתחם זיו, ביקור

#### חולים

#### הוחלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית ועיריית ירושלים, החליטה הוועדה כדלקמן:

הוועדה מברכת על התכנית המוצעת. מתחם ביקור חולים מהווה אחד מנקודות הציון של מרכז העיר ושל ירושלים בכלל, הן מהבחינה ההיסטורית והן מבחינה עירונית. הוועדה סבורה כי הפיתוח המוצע לצד השימור הינו ראוי ועתיד לתרום תרומה משמעותית לפיתוח מרכז העיר ולמרכז רפואי. המתחם מצטרף לרצף המתחמים המתחדשים של מרכז העיר, תוך התחשבות מירבית במבנים לשימור מחד, ועיבוי שטחי מסחר, רפואה, מגורים, מלונאות ומשרדים מאידך. תוך עירוב שימושים עירוני ראוי.

על כן, מחליטה הוועדה לאשר את הפקדת התכנית וזאת בכפוף לנאמר בסעיפים הבאים ולתיקון התכנית כמפורט להלן.

1. ע"פ מדיניות תכנית המתאר, האזור מיועד לבינוי של עד 8 קומות, ובתנאים מסוימים עד 10 קומות. עם זאת בהתחשב בגודלו של המתחם, בהיקף השימור המחמיר המוצע, גודל והיקף השימושים המוצעים והיקף השטחים הציבוריים שמתווספים למרכז העיר הוועדה מאשרת חריגה מהמדיניות ומאשרת את הבינוי המוצע בגובה 12-13 קומות ביחס לרחוב. הוועדה תציין בהקשר זה כי מדרום לגבול התכנית קיים בניין מגורים בגובה 13 קומות.
2. הוועדה לא רואה הצדקה תכנונית בהשאת ייעוד השצ"פ הקיים (תא שטח 2) בחזית לכיוון רחוב הנביאים וזאת מן הטעמים הבאים: ראשית, קיים צורך אמיתי בהרחבת המדרכה בחזית זו. התכנית אכן מציעה הרחבה זו בתחום השצ"פ אולם הוועדה סבורה כי לצורך זה עדיפה הגדרת ההרחבה בייעוד דרך ולא בייעוד שצ"פ. כמו כן, מאחר ורצועת השצ"פ פוגשת בחלקה המזרחי בייעוד דרך מאושרת (רחוב כג"ן) יש הצדקה ליצירת רצף של ייעוד דרך. שנית, מאחר ומוצע בינוי בקו 0 – קרי בגבול הנכס - לתא שטח 2 ועל מנת לאפשר פתיחת פתחים בחזית יש להגדיר את תא שטח 2 בייעוד דרך. על כן, קובעת הוועדה כי ייעוד השצ"פ בתא שטח 2 יבוטל ובמקומו תקבע דרך מוצעת.
3. בבחינת מערך שינוי הייעודים וגבולות המגרשים עולה כי התכנית מציעה למעשה מתווה של איחוד וחלוקה. לאור זאת תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת הוראות ונספח לאיחוד וחלוקה וטבלאות איזון והקצאה ככל שהאיחוד וחלוקה יהיה ללא הסכמה, לאישור היועצת השמאית של לשכת התכנון. טבלאות האיזון והחלוקה יוצגו בפני מליאת הוועדה.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293  
אתר המשרד: [www.pnim.gov.il](http://www.pnim.gov.il) דואר אלקטרוני: [jer-tichnun@moin.gov.il](mailto:jer-tichnun@moin.gov.il)

מסמך החלטות ועדת מליאה מיום 22.01.18

## מדינת ישראל

### יחידת סמך משרד האוצר

### ועדת מליאה

### הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

4. יש לערוך את טבלה 5 בהוראות התכנית בתיאום עם לשכת התכנון ובכלל זאת פיצול זכויות הבניה לשימושים השונים, קביעת מספר יחיד.
5. יש להתאים נפחי בנייה שבנספח בינוי לטבלת הזכויות (טבלה 5).
6. ייקבע כי 30% מהדירות המוצעות יהיו בגודל של עד 45 מ"ר. יתרת יחידות הדיוור לא יעלו על גודל של 80 מ"ר.
7. לא תותר חריגת מרפסות מקווי הבניין.
8. תנאי להפקדת התכנית יהא תיאום עם תכנית אב לתחבורה ביחס לקו הבניין התת קרקעי המוצע לאורך תא שטח 4 בייעוד דרך משולבת.
9. תקבע סטייה ניכרת על קווי הבניין, תמהיל שימושים, מספר הקומות המרבי וגובה הבינוי, ההוראות הנוגעות לשטחים המסומנים בזיקת הנאה והוראות השימור בתכנית.
10. בהיעדר תכנית פנויה להחדרת מי נגר בתחום המגרש הוועדה פותרת את התכנית מהוראות תמ"א 34.
11. מאחר והתכנית אינה מגדירה את השימושים העתידיים במבנה ההיסטורי ומכיוון שמדובר במונומנט היסטורי ייחודי יקבע כי השימוש העתידי יהיה בעל אופי ציבורי אשר יאפשר כניסת מבקרים אליו, כגון גלריות, סדנאות, משרדים.
12. תנאי להפקדת התכנית יהא תיאום התכנית עם יועצת השימור של הוועדה והטמעת הוראות שימור בתיאום עם לשכת התכנון.
13. השימושים ייקבעו מרכז רפואי לרבות בית חולים ו/או בית יולדות ככל שיינתן אישור משרד הבריאות.
14. מלבד שטחי המסחר המרפדים את הרחוב שאר השטחים שאינם למגורים ואינם למרכז רפואי יהיו לתעסוקה.
15. יש לקבוע כי נספח הבינוי הינו מחייב לעניין הנחיות השימור וההריסה הקבועים בו.
16. במסגרת התאמת המבנה לשימוש העתידי לא תותר פגיעה באופי המבנה, בערכי השימור ובמקצב החללים הפנימיים שבו. מכיוון שמדובר במבנה לשימור מחמיר חוץ + פנים, שהאדריכלות שלו מבוססת ברובה על סדרת חללים קטנים לאורך מסדרון השימוש החדש צריך להיות תואם לאדריכלות זו ללא פגיעה באופי המבנה, בערכי השימור ובמקצב החללים הפנימי למעט בור המים הדרומי אשר לגביו מאמצת הוועדה את המלצת הוועדה המקומית.
17. יקבע בהוראות התכנית כי לא יתאפשרו שימושים של מגורים או מסחר במבנה המונומנט, למעט מסחר בקומת הקרקע הן במפלס הכיכר המסחרית בזיקת הנאה והן במפלס רחוב הנביאים.
18. תנאי למתן היתר יהא קביעת הוראות הנדסיות אשר יבטיחו את יציבות ועמידות המבנה לשימור לאורך עבודות הבניה. הדבר נכון במיוחד במידה ויוצע בינוי מתחת למבנים לשימור כמופיע בנספח הבינוי.
19. לא יותר כל בינוי על גג המבנה לשימור ולא תותר הצבת מערכות מכניות עליו.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293  
אתר המשרד: [www.pnim.gov.il](http://www.pnim.gov.il) דואר אלקטרוני: [jer-tichnun@moin.gov.il](mailto:jer-tichnun@moin.gov.il)

מסמך החלטות ועדת מליאה מיום 22.01.18

## מדינת ישראל

### יחידת סמך משרד האוצר

### ועדת מליאה

### הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

20. יש לסמן כל קטעי גדר המבנה ההיסטורי המיועדים לשימור ולקבוע כי לא תותר כל הגבהה שלהן.
21. יש לסמן להריסה את כל הבינוי שאינו המבנים ההיסטוריים שהוגדרו לשימור.
22. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח לגג המבנה לשימור לאישור אדריכל העיר.
23. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום השטחים הציבוריים הבנויים והשימושים בהם עם אגף תרבות בעיריית ירושלים, עם חברת עדן ועם האגף למבני ציבור.
24. השימושים המותרים בקומת הקרקע של המבנים יהיו מסחר, מבואות כניסה למגורים, לבית החולים ו/או לפונקציות הציבוריות הנוספות שישולבו בבינוי, ושירותים ציבוריים הפתוחים לציבור.
25. מפלס קומות הקרקע של המבנים המוצעים יהיה תואם למפלס הכיכר. תיקבע סטייה ניכרת על הוראה זו.
26. בפיתוח הכיכר והמעברים המובילים אליה ייעשה שימוש מועט ככל הניתן במדרגות להתמודדות עם הפרשי גבהים. ניתן לשלב אמצעי הנגשה שונים (כדוג' מעלית/דרגנועים).
27. תנאי למתן היתר הבניה יהא הגשת תכנית פיתוח לכיכר, ולכל השטחים המסומנים בזיקת הנאה לאישור אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע.
28. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה פיתוח בפועל של הכיכר והשטחים המסומנים בזיקת הנאה לאישור אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע.
29. יש להטמיע הוראות לפיתוח שטח הכיכר והשטחים בזיקת הנאה אלו בתיאום עם לשכת התכנון כתנאי להפקדת התכנית.
30. יש לקבוע הוראות בדבר עיצוב הבינוי הסובב את הכיכר אשר יבטיחו מבטים אל הכיכר מכיוון הרחוב.
31. יש להציג במסמכי התכנית את קו הפקעת הדרך בהתאם לתכנית 178129 הקו הכחול של הרכבת הקלה.
32. החניה המוצעת בתחום התכנית תהיה כדלקמן: 100 מקומות חניה עבור מגורים, 150 מקומות חניה עבור מרכז רפואי. לא יוקצו שטחים עבור חניון ציבורי.
33. תותר יציאה אחת בלבד מתחום החניון התת קרקעי אל תחום הכיכר. המיקום הסופי של היציאה יתואם לעת מתן היתר הבניה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
34. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת נספח תנועה לאישור יועץ התנועה של הוועדה אשר יכלול בין השאר התייחסות מפורטת למאזן החניה המוצע בהתאם לשימושים השונים, ציון פתרונות פריקה וטעינה לשטחי המסחר ולבית החולים, פתרון לרכבי חירום וכיו"ב.
35. מיקום הכניסה לחניון התת קרקעי כמפורט בנספח הבינוי הינו מחייב. תיקבע סטייה ניכרת על מיקום זה.
36. יחידות דיור בגודל של עד 45 מ"ר יהיו פטורות מחניה על פי תקן החניה למע"ר.

## מדינת ישראל

### יחידת סמך משרד האוצר

### ועדת מליאה

### הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

37. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התכנון עם אדריכל העיר לעניין פיתוח המרחב הציבורי ועיצוב חזיתות המבנים החדשים.
38. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת ממצאי סקר העצים בתשריט התכנית.
39. תנאי למתן היתר הבניה יהא תיאום בדבר נטיעת עצים בוגרים בשטח התוכנית עם מח' גננות באגף שפ"ע.
40. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת חו"ד מח' איכות הסביבה בתיאום עם לשכת התכנון.
41. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום פרטים למיגון אקוסטי של הפתחים במבנים למניעת מטרדי רעש, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
42. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת כל הרכיבים/מבנים המיועדים להריסה, והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו'), בהתאם להנחיות וועדת השימור. החרג היחיד לקביעה זו יהיה היחס בין שלבים 6 ו-7 בשלבי הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התוכנית, המאפשר רציפות תפקודית של מחלקת היולדות.
43. תנאי למתן היתר בניה יהא הסרת השילוט הקיים מחזיתות הבניין.
44. יש להוסיף הוראות לתיאום השילוט במתחם לאישור אדריכל העיר.
45. תיאום הקמת גדרות חדשות בשטח התוכנית, למעט במקומות בהם הדבר נדרש מטעמי בטיחות (כניסה לחניה, הפרשי גבהים וכו'). כל הגדרות החדשות ייבנו בגבהים המינימליים הנדרשים ומחומרים קלים השומרים על פתיחות מבטים ובתיאום מול אדריכל העיר.
46. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום נושא הפתיחות/הריסות של קטעי גדרות היסטוריים מול מח' שימור, תוך השארת גמישות בנושא לטובת שיקולים של פתיחות המתחם הסגור כיום לעירוניות שמסביב.
47. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס + שרות.
48. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת מודל גושני של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
49. תנאי להפקדת התכנית תיאום הוראות התכנית עם יועמ"ש הוועדה המחוזית.
50. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיות מנהל בית המודל.
51. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון ובכלל זאת פירוט השימושים בתוכניות ובחתיכים, סימון גבולות תאי השטח בתכניות כל המפלסים בנספח הבינוי, הטמעת סימוני הריסה ושימור בתשריט ובנספח הבינוי.
52. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, הועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

## מדינת ישראל

### יחידת סמך משרד האוצר

### ועדת מליאה

### הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

53. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
54. יקבע בהוראות התכנית סטייה ניכרת בדבר קיומן של קומות מפרידות בין המגורים למרכז הרפואי.
55. תנאי לדיון בהיתר הבנייה יהא אישור משרד הבריאות לתכנית מפורטת של המרכז הרפואי.
56. יתווסף להוראות התכנית סעיף הקובע שלביות ביצוע לפיו לא : לא יינתן היתר בניה למבנה המגורים המזרחי אלא במקביל או לאחר היתר בניה למרכז הרפואי
57. חובת תשלום היטל השבחה תהא בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- הערה : החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

**קווים:** שירה תלמי-באבאי יו"ר, טליה שוסברגר, חלי לשר, ישי טלאור, אמנון ארבל/עופר ברקוביץ, יוחנן וייצמן, חיים יפרת, אברהם שקד, ערן גיוזף/יובל סיגלר, אילון ברנהרד, אבי בן צור/טל פרי, ציון גזל, אבישי בר אושר, עמליה אברמוביץ.

### 3. תכנית 101-0415976- המשך כביש 16/ מחלף בייט

#### הוחלט:

- לאחר בחינת מסמכי התכנית ולאחר שמיעת מתכנני התכנית וקיום דיון בעניינה של התכנית מחליטה הועדה כדלקמן :
- בפני הוועדה הוצגו מסמכי התכנית, ממצאי תסקיר ההשפעה על הסביבה ועמדת נציג המשרד להגנת הסביבה. הוועדה בחנה מסמכים אלו וקיימה דיון מפורט בעניינה של

---

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02  
אתר המשרד: [www.pnim.gov.il](http://www.pnim.gov.il) דואר אלקטרוני: [jer-tichnun@moin.gov.il](mailto:jer-tichnun@moin.gov.il)

מסמך החלטות ועדת מליאה מיום 22.01.18

## מדינת ישראל

### יחידת סמך משרד האוצר

### ועדת מליאה

### הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

- התכנית, תוך התייחסות למערך הדרכים המוצע, אופן יישום התכנית וההשלכות סביבתיות והנופיות הכרוכות בה.
- לאחר האמור לעיל, שוכנעה הוועדה כי מדובר בתכנית חשובה להמשך פיתוח מערך התנועה והתחבורה של העיר ירושלים. התכנית מציעה חיבור של מרכז העיר ירושלים אל מערכת הדרכים העירונית והמחוזית, תוך שיפור ניכר בנגישות לאזור מרכז ומערב העיר בכלל.
  - הוועדה סבורה כי העקרונות העומדים בבסיס התכנית - ובהם חיבור כביש 16 למערכת הדרכים העירונית ולרחובות הסמוכים ויצירת מערכת הולכי רגל ושבילי אופניים באזור - הם ראויים וכי התכנית תואמת לקבוע בתכנית המתאר החדשה לירושלים, המשקפת את מדיניות הוועדה.
  - לפיכך, מחליטה הוועדה על הפקדת התכנית כמפורט להלן:

#### 1. תנועה:

יש להעביר תאום של נתיבי ישראל כתנאי להפקדה.

#### 2. סביבה:

- א. בפני הוועדה הוצגו ממצאי תסקיר ההשפעה על הסביבה וחוו"ד נציג המשרד להגנת הסביבה.
- ב. הוועדה שוכנעה כי תסקיר ההשפעה על הסביבה בוחן באופן מקיף ומספק את השפעת התכנית על סביבתה וכי הוא מפרט את האמצעים אותם יש לנקוט לשם מניעת המטרדים הסביבתיים העלולים לנבוע בגינה.
- ג. ממצאי תסקיר ההשפעה על הסביבה (פרק ה) וחוו"ד המשרד להגנת הסביבה יוטמעו במסמכי התכנית.

#### 3. אקוסטיקה:

- תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת נספח למניעת מטרדי רעש וזעזועים בשלב ההקמה וקבלת חוו"ד המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. המסמך יבחן את מטרדי הרעש והרעידות הצפויים על שימושים רגישים בזמן עבודות ההקמה ויציע אמצעים להפחתה ומניעת המטרדים. באזורים בהם יבוצעו עבודות במרחק של עד 200 מ' ממבנים רגישים.
- יקבעו במסמכי התכנית הוראות בנושאים אלו:
- א. הוועדה מחליטה כי הפתרון האקוסטי כלפי גבעת מרדכי, לאורך קטע זה, יהיה על ידי הגבהת הקיר האקוסטי ל 3 מ' בשילוב עם פנל שקוף או בעיצוב אשר יקבע לעת מתן היתר בניה.

## מדינת ישראל

### יחידת סמך משרד האוצר

### ועדת מליאה

### הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

- ב. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע תחזית אקוסטית מעודכנת והכנת רשימת מבנים הזכאים למיגון דירתי (שכונת בית הכרם, מתחם עזריאלי, מכללה אקדמית, מגדלי אביבי ועוד).
- ג. מבנים בהם אותרה חריגה מקריטריון התכנון בנושא רעש יחייבו בקבלת מיגון אקוסטי דירתי בחזיתות המבנים.
- ד. לאחר הפתיחה של הכביש לתנועה יבוצעו מדידות רעש שיבחנו את מפלסי הרעש המדודים בהשוואה לקריטריונים ויפרט את האמצעים הנדרשים, במידת הצורך, לשיפור ההגנה האקוסטית שבוצעה בתקופת ההקמה.
4. **איכות אוויר :**
- יקבעו במסמכי התכנית הוראות בנושאים אלו :
- א. הצבת עמדת ניטור אוויר קבועה בסמוך למכללת הדסה כחלק ממערך ניטור האוויר התחבורתי של העיר.
- ב. תנאי להיתר בניה ראשון הוא הגשת מסמך חיזוי לאיכות אוויר לידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וקבלת אישורה. מסמך זה יכלול הערכת ריכוזי מזהמים. נספח איכות האוויר יכלול התייחסות מפורטת למזהמים הנפלטים מפתחי המנהרות, ויכלול התייחסות למיקום תחנת ניטור קבועה.
5. **חוד דעת אקולוגית-נופית :**
- בהוראות התכנית ישנן הנחיות מפורטות לשיקום השטחים הפתוחים והכלואים. כתנאי למתן היתר בניה תערך תכנית פיתוח מפורטת ויוטמעו בה כל האמצעים הנדרשים והמחייבים לרבות שיחזור טבע ושיקום אקולוגי לקיום של בתי גידול. על התכנית לכלול הנחיות לשלבי שיחזור ו/או שיקום אקולוגי להקמת טבע עירוני, את העקרונות האקולוגיים הנבחרים, והתהליכים הצפויים לאורך זמן. והכל בליווי אקולוג ואדריכל נוף. התכנית תתואם עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון לעניין זה.
6. **ייעודי קרקע :**
- א. בהתאם לתשריט תכנית המתאר החדשה, התכנית חלה בשטח המהווה חלק מפארק עירוני המשתרע מהכניסה לעיר ודרך גן סאקר, עמק המצלבה, הגן הבוטני ועד לעמק הצבאים.
- ב. הוועדה סבורה כי בכדי להתאים את התכנית למדיניות התכנון של הוועדה, על התכנית לתת ביטוי לכך ששטח התכנית מהווה חלק מרצף של שטח עירוני פתוח, אשר יש חשיבות בשמירתו.
- ג. לכן, יש לבצע את השינויים הבאים במסמכי התכנית :
- (1) לשנות את התשריט, כך שיכלול שינוי של יעוד הדרך לשצ"פ עם גשר.
- (2) לקבוע במטרות התכנית כי מדובר בשטח ציבורי פתוח מעליו עובר כביש 16.
7. **שמירת הרצף הפתוח של הפארק העירוני בהתאם לתכנית מתאר 2000 :**

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 6290203-02 פקס: 6290293-02  
אתר המשרד: [www.pnim.gov.il](http://www.pnim.gov.il) דואר אלקטרוני: [jer-tichnun@moin.gov.il](mailto:jer-tichnun@moin.gov.il)

מסמך החלטות ועדת מליאה מיום 22.01.18

## מדינת ישראל

### יחידת סמך משרד האוצר

### ועדת מליאה

### הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

- א. יעוד הקרקע בתא השטח המוצע בתכנית הנדונה עבור פארק/ ציבורי יהא "שטח ציבורי פתוח".
- ב. בהוראות התכנית יובהר כי יתאפשר בו גם גן בוטני. וזאת בהתאם ליעוד של התכנית המאושרת.
- ג. יקבע בהוראות התכנית כי שטח זה הוא חלק מרצף השטחים הפתוחים של הפארק העירוני המוגדר בתכנית המתאר החדשה ויש לשמור אתו שטח פתוח לטובת הציבור, יותר בו מעבר חופשי, ואשר סגירתו אסורה במהלך שעות היום.
- ד. כביש בזק אף הוא מישנה את יעודו בהתאם. ביטול כביש בזק כתנאי למימוש הכביש החדש. יובהר במסמכי התכנית כי יותרו בו הולכי רגל ורוכבי אופניים.
8. **המבנה המוצע לטובת פעילות של הגן הבוטני ישנה את ייעודו למבנים ומוסדות ציבור.**
- יותר מגוון שימושים ביניהם שימושי מסחר עד 20% למסחר תומך פארק. כמו כן, תקבע הוראת שלביות ביצוע אשר תבטיח את הביצוע המעלית המוצעת, כך שתהיה פתוחה לציבור לשם הסדרת גישה בין המפלסים השונים. הוועדה מקבלת את החלופה האחרונה אשר מציעה את שטח המבנה ציבור מתחת לכביש, ומאפשרת ניצול משאב הקרקע. אם זאת, מסמכי התכנית יכללו את המעלית שקושרת את הולכי הרגל ומפלס הגן. יקבע בשלביות הביצוע חובת הקמתה, לשם קשירת המפלסים בין הרצוג לשטחי השצי"פ.
9. **החניון:**
- א. על מנת לנצל באופן היעיל ביותר את השימוש במשאב הקרקע בתחום התכנית, סבורה הוועדה כי ניתן להגדיל את שטח חניון החנה-וסע המוצע בתכנית.
- ב. לכן, קובעת הוועדה כי יש לתקן את מסמכי התכנית כמפורט:
- (1) שטח החניון המוצע בתשריט יורחב כך שיכלול את השטח מתחת לדרך.
- (2) מספר החניות יוגדל. יבוצע תאום מול צוות התכנון של תכנית אב תחבורה ושל מתכנני הכביש כתנאי להפקדה.
- (3) התכנית תאפשר תוספת של חניון לילה עבור אוטובוסים.
- (4) תאום הנושא מול יועץ התנועה של הוועדה.
- ג. יעוד החניון באזור שאינו נמצא תחת דרך ישונה מייעוד דרך ו/או טיפול נופי ל"שטח לתכנון בעתיד" ומעליו "חניון". יעוד זה תואם את מהות השטח וגם את הרצון לתכנן בו בעתיד מבנים והמשכה של שדרה אשר יחזקו את הציר כציר הולכי הרגל.

#### 10. **תוואי עתידי לכיוון מזרח (חיבור למחלף הרצוג):**

- א. בפני הוועדה הוצג תכנון עבור תוואי כביש העתיד לחבר את האזור לכיוון מזרח באמצעות חיבור בתת-הקרקע.
- ב. הוועדה סבורה כי יש לכלול תוואי זה בתכנית המופקדת.
- ג. מסמכי התכנית יערכו כך שיכללו סימון של התוואי המזרחי, כגשר וכמנהרה.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 6290203 - 02 פקס: 6290293 - 02  
אתר המשרד: [www.pnim.gov.il](http://www.pnim.gov.il) דואר אלקטרוני: [jer-tichnun@moin.gov.il](mailto:jer-tichnun@moin.gov.il)

מסמך החלטות ועדת מליאה מיום 22.01.18



# מדינת ישראל

## יחידת סמך משרד האוצר

### ועדת מליאה

### הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

#### 11. שלביות ביצוע:

בסעיף 7.1.4 יתווסף לשלב הסופי: השלמת כל החיבורי הולכי הרגל ורוכבי אופניים בהתאם למוצע בתכנית, בפני הקרקע ובגישור מעל פני הקרקע.

#### 12. שטחי התארגנות:

- א. מסמכי התכנית יכללו סימון של אתרי התארגנות מוצעים ואתרי עירום זמניים.
- ב. יובהר כי אין למקם אתרים אלו בתחום ערוץ הנחל.
- ג. יקבע כי תנאי לתחילת עבודות הביצוע הינו הגשת נספח פיתוח שטח מפורט, הכולל את מיקום שטחי ההתארגנות ואזורים מותרים לעבודה בשטח התכנית, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

#### 13. עודפי עפר:

תנאי להפקדת התכנית הוא ביצוע בדיקת מאזן עודפי עפר וקביעת הוראות בתכנית לעניין טיפול בעודפי העפר, על מנת להבטיח כי עודפי העפר יטופלו במידת האפשר בתחום התכנית.

#### 14. עצים:

יש לעדכן סקר עצים ולאשר במחלקת גנות.

#### 15. הערות כלליות:

- א. יש לערוך תאום מול רשות המים, בהתאם לאזור רגישות בתמ"א 34 / ב / 4, התאום מוגבל ל 30 יום, בהתאם לתמ"א.
- ב. במסגרת היתרי הבנייה יש להכין מפרט טכני לאחזקה לגשר להולכי רגל ולמעלית הקושרת בין הרצוג לשצ"פ.
- ג. ביצוע התיקונים בהתאם לתנאים האמורים לעיל, וכן תיקונים טכניים נוספים במסמכי התוכנית, ככל הנדרש, ייעשה בתיאום עם לשכת התכנון.
- ד. תאום הוראות מול היועמ"ש הוועדה המחוזית, לרבות סעיף הפקעה.

**קוורום:** שירה תלמי-באבאי יו"ר, טליה שוסברגר, חלי לסר, ישי טלאור, אמנון ארבל/עופר ברקוביץ, יוחנן וייצמן, חיים יפרת, אברהם שקד, ערן גיוזף/יובל סיגלר, אילון ברנהרד/אוהד כהן, אבי בן צור/טל פרי, אבישי בר אושר, עמליה אברמוביץ.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**ועדת מליאה**  
**הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים**

**4. תכנית 101-0348185- הקמת שכונה חדשה בשעפאט**

התכנית ירדה מסדר היום.

**5. תכנית 12736- הרחבת שכונת מלחה על ידי תוספת של 397 יח"ד ממערב לרח' אגודת**  
**ספורט הפועל-דיון בבקשה לשינוי שלביות ביצוע**

**הוחלט:**

הוועדה מחליטה לשוב ולדון בבקשה לאחר השלמת התיאום מול עיריית ירושלים וקבלת עמדת העירייה.

**קווים:** שירה תלמי- יו"ר, אילון ברנהרד/ אוהד כהן, אברהם שקד, אמנון ארבל, יובל

סיגלר, אבי בן צור, חיים יפרח.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02  
 דואר אלקטרוני: [jer-tichnun@moin.gov.il](mailto:jer-tichnun@moin.gov.il) אתר המשרד: [www.pnim.gov.il](http://www.pnim.gov.il)

מסמך החלטות ועדת מליאה מיום 22.01.18

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**ועדת מליאה**  
**הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים**

**6. תכנית בש/ 186 – שכונת מגורים מ'3, בית שמש- דיון בבקשה לשינוי שלביות ביצוע**

**הוחלט:**

1. הועדה שמעה את הנתונים שהוצגו בידי נציג משרד הבינוי והשיכון על פיהם שצפ"ם מספר 203, 209,206 נמצאים כעת בביצוע ויושלמו עד אוגוסט 2018. יתרת השצפים בשכונה יושלמו עד סוף 2019.
2. נמסר לוועדה כי השצ"פ בתא שטח 202 מתוכנן לשמש כמעבר וכי בסמוך לתחום מגרשים 5 ו-6 ישנו מעבר חלופי לזה המוצע בתא שטח 202.
3. לאור נתונים אלו, שוכנעה הוועדה כי אין הצדקה לעכב את אכלוס מגרשים 5 ו-6 עד להשלמת ביצוע שצ"פ 202.
4. לפיכך, שוקלת הוועדה לאשר את הבקשה לשינוי שלביות הביצוע הקבועה בתכנית בש/ 187 וזאת באופן המבטל את סעיף 6.7 ח.
5. טרם קבלת החלטה סופית בעניינה של הבקשה, הוועדה מורה על פרסום הבקשה לשינוי שלביות ביצוע לתקופה של 15 ימים להערות הציבור, בהתאם להוראת סעיף 145(ג)(2) לחוק התכנון והבנייה. הפרסום יבוצע בעיתונות ובאמצעות הצבת שלטים במשרדי הוועדה המקומית ובתחום התכנית. בהודעה יובהר כי ניתן לעיין בבקשה לשינוי שלביות בלשכת התכנון המחוזית ובוועדה המקומית וכי ניתן להגיש טענות בכתב בעניינה לוועדה

**רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 6290203-02 פקס: 6290293-02**  
**אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: jer-tichnun@moin.gov.il**

**מסמך החלטות ועדת מליאה מיום 22.01.18**

# מדינת ישראל

## יחידת סמך משרד האוצר

### ועדת מליאה

### הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

המחוזית בתוך 15 ימים ממועד הפרסום. ככל שתוגשנה הערות בעניינה של הבקשה הן תידונה בפני ועדת המשנה להתנגדויות. ככל שלא תוגשנה הערות, הבקשה תאושר בהתאם להחלטה זו.

**תכנית בש/160/א- תכנון שכונת מגורים חדשה בת כ- 1800 יח"ד רמת בית שמש- דיון בבקשה לשינוי שלביות ביצוע**

#### **הוחלט:**

הוועדה שמעה את הנתונים שהוצגו ע"י נציג משרד הבינוי והשיכון ונציגי הוועדה המקומית, על פיהם:

- א. בשצ"פ הממוקם בתא שטח מספר 623 טרם הסתיימו העבודות של רשות העתיקות ואתרא קדישא לאיתור קברים.
- ב. בשצ"פ הממוקם בתא שטח מספר 620 התרחשו גלישות קרקע שהתפתחו בעת הביצוע ויש לקבל הנחיות נוספות של יועץ הקרקע בשל כך.
- ג. בשצ"פ הממוקם בתא שטח מספר 620 התגלו קברים ויש להתאים את התכנון להנחיות אתרא קדישא, בהתאם.
- ד. הוועדה רושמת לפנייה כי הביצוע של כ- 50% מהשצפיים בתחום התכנית יושלם עד סוף שנת 2018 וכי עד סוף 2019 יושלם ביצוע כל השצפיים בשכונה ג2.
1. נוכח האמור לעיל, הוועדה שוקלת לאשר את הבקשה לשינוי שלביות ביצוע באופן המבטל את סעיף 6.3.13. הוועדה שוכנעה מן הנתונים שהוצגו בפניה כי ביצוע השצפיים בשכונה יעשה במקביל לאכלוסה ולכן, ביטול סעיף זה אינו פוגע במימוש מטרות התכנית ובפרט במטרה של ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים בשכונה ג2 במקביל לאכלוסה.
2. טרם קבלת החלטה סופית בעניינה של הבקשה, הוועדה מורה על פרסום הבקשה לשינוי שלביות ביצוע לתקופה של 15 ימים להערות הציבור, בהתאם להוראת סעיף 145(ג1)(2) לחוק התכנון והבנייה. הפרסום יבוצע בעיתונות ובאמצעות הצבת שלטים במשרדי הוועדה המקומית ובתחום התכנית. בהודעה יובהר כי ניתן לעיין בבקשה לשינוי שלביות בלשכת התכנון המחוזית ובוועדה המקומית וכי ניתן להגיש טענות בכתב בעניינה לוועדה המחוזית בתוך 15 ימים ממועד הפרסום. ככל שתוגשנה הערות בעניינה של הבקשה הן תידונה בפני ועדת המשנה להתנגדויות. ככל שלא תוגשנה הערות, הבקשה תאושר בהתאם להחלטה זו.

**תוכניות 102-0055277 דמ"ז 1 / 102-0054791 דמ"ז 2 / 102-0074732 ד1 / 102-0066951 ד2 / 102-0073593 ד3 / 102-0082552 ד4 / 102-0062257 ד5**  
**דרך מספר 38- דיון בבקשה לשינוי שלביות ביצוע**

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293  
 אתר המשרד: [www.pnim.gov.il](http://www.pnim.gov.il) דואר אלקטרוני: [jer-tichnun@moin.gov.il](mailto:jer-tichnun@moin.gov.il)

מסמך החלטות ועדת מליאה מיום 22.01.18

# מדינת ישראל

## יחידת סמך משרד האוצר

### ועדת מליאה

### הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

#### הוחלט:

לאחר שמיעת נציג משרד השיכון הוועדה מחליטה כדלקמן:

1. הוועדה שמעה את הנתונים שהוצגו ע"י נציג משרד השיכון, על פיהם בכוונת נת"י להוציא מכרז לביצוע כביש 38 דרום (ללא הקטע של תל בית שמש הנמצא בבדיקה ארכיאולוגית) וכי קטע כביש זה מאושר ומתקצב לביצוע ואמור להיפתח בשני מסלולים בשנת 2021.
2. לאחר שמיעת הנתונים, עמדת הוועדה המקומית, עמדת נציג משרד התחבורה והתייעצות עם יועץ התנועה של הוועדה, השתכנעה הוועדה כי יש מקום לעריכת שינוי בשביות הביצוע אך יש להבטיח כי יש למצוא פתרון לעניין החפירות הנדרשות בתחום הדרך.
3. נוכח האמור לעיל, הוועדה שוקלת לאשר את הבקשה לשינוי שלביות ביצוע באופן המבטל את התנאי לפיו הוצאת היתרי בניה מעבר ל – 6,000 יח"ד ועד ל-8,000 יח"ד תהא פתיחה לתנועה של דרך מספר 38 בקטע שבין נוחם לבין רמת בית שמש במתכונת דו מסלולית (לפחות 2 נתיבים בכל מסלול) והפרדות מפלסיות בצמתים. זאת, בכפוף להצגת זוכה במכרז לביצוע עבודות החפירה בשטח A בתל בית שמש והצגת הסכם מול נת"י לביצוע עבודות אלו.
4. טרם קבלת החלטה סופית בעניינה של הבקשה, הוועדה מורה על פרסום הבקשה לשינוי שלביות ביצוע לתקופה של 15 ימים להערות הציבור, בהתאם להוראת סעיף 145(ג1)(2) לחוק התכנון והבנייה. הפרסום יבוצע בעיתונות ובאמצעות הצבת שלטים במשרדי הוועדה המקומית ובתחום התכנית. בהודעה יובהר כי ניתן לעיין בבקשה לשינוי שלביות בלשכת התכנון המחוזית ובוועדה המקומית וכי ניתן להגיש טענות בכתב בעניינה לוועדה המחוזית בתוך 15 ימים ממועד הפרסום. ככל שתוגשנה הערות בעניינה של הבקשה הן תידונה בפני ועדת המשנה להתנגדויות. ככל שלא תוגשנה הערות, הבקשה תאושר בהתאם להחלטה זו.

**קוורום:** שירה תלמי- יו"ר, ישי טלאור, אמנון ארבל, יוחנן וייצמן, יובל סינגר, אבי בן צור, אברהם שקד, איילון ברנהרד/ אוהד כהן.

**מדינת ישראל**  
**יחידת סמך משרד האוצר**  
**ועדת מליאה**  
**הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים**

---

חתימת מזכיר הוועדה

---

חתימת יו"ר הוועדה

---

תאריך החתימה:

## מגוון ערוצים לקבלת מידע על מכרזי מקרקעין ותוצאותיהם:

<p>● <b>פרסומים</b></p> <p>← מכרזי מקרקעין פעילים</p> <p>← מכרזי מקרקעין שבארכיון (מ-1.12.2002)</p> <p>← תוצאות מכרזי מקרקעין</p> <p>● <b>דיוור ישיר</b></p> <p>← פרסום מכרזי מקרקעין פעילים</p> <p>← תוצאות מכרזי מקרקעין</p> <p>● <b>קבלת SMS- הנחיות להרשמה</b></p> <p>← פרסום מכרזי מקרקעין</p> <p>← תוצאות מכרזי מקרקעין</p>	<p><b>אתר המינהל באינטרנט</b></p> <p><b><a href="http://WWW.LAND.GOV.IL">WWW.LAND.GOV.IL</a></b></p>
---	--

<p><b>קבלת מידע קולי ו/או בפקס</b></p> <p>← על פרסומי מכרזי מקרקעין פעילים</p> <p>← תוצאות מכרזי מקרקעין</p>	<p><b>שירותי טלפון אוטומטיים</b></p> <p><b>03-9533333 / *5575</b></p> <p><b>24 שעות ביממה</b></p>
--	---

<p>● <b>הדרכה טלפונית</b></p> <p>← נציג השירות ידריך אתכם בביצוע הרשמה לקבלת SMS על פרסום מכרזי מקרקעין</p> <p>● <b>קבלת מידע על פרסומים</b></p> <p>← של מכרזי מקרקעין פעילים ותוצאות מכרזי מקרקעין</p>	<p><b>מוקד טלפון מאויש</b></p> <p><b>03-9533333 / *5575</b></p> <p><b>ימים א' עד ה'</b></p> <p><b>מ- 8:00 עד 19:00</b></p> <p><b>יום ו' מ- 8:00 עד 12:00</b></p>
---	--