

מכרז מקוון

מכרז במסלול מחיר מופחת

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי
לרכישת זכויות חכירה
לבניית 914 יחידות דיור ב- 4 מתחמים
בבניה רוויה למגורים, מסחר ומבני ציבור
ב"רובע הבינלאומי" בלוד

היישוב:

לוד

הצעות לרכישת זכויות:

חכירה

ייעוד:

בנייה רוויה למגורים, מסחר ומבני ציבור.

מספר יחידות דיור:

914

לוח זמנים למכרז:

מועד אחרון להגשת הצעות: 29/11/2021

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

מסלול המכרז:

מחיר מופחת – תחרות על המחיר למ"ר בנוי

**הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה
לבניית 914 יחידות דיור ב- 4 מתחמים
בבנייה רוויה למגורים, מסחר ומבני ציבור
ב"רובע הבינלאומי" בלוד**

תוכן סעיפי המכרז:

1. פרטי המתחמים
2. היבט תכנוני ופיזי
3. מסלול מכרז - דיור במחיר מופחת
4. תנאים נוספים
5. תשלומים
6. הגשת הצעה (הן הגשת ההצעה באמצעות המערכת המקוונת והן הפקדת טופס אישור ההצעה והערבות בתיבת המכרז במשרדי המרחב הרלוונטי), מועד אחרון להגשת הצעה ותקופת ההצעה.
7. הפקדת ערבויות
8. בחירת זוכה במכרז
9. תנאים להתקשרות עם הזוכה
10. הפרות וסעדים
11. שינוי תנאי המכרז, הארכת מועדים, ביטול המכרז.
12. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

נספחים:

נספח א'

נוסח ערבות לקיום ההצעה (ערבות הצעה)

נספח ב'

נוסח חוזה החכירה ותנאים מיוחדים לחוזה החכירה

נספח ג'

נוסח חוזה הבנייה

נספח ג'1 - מפרט מחייב

נספח ג'2 - מבוטל

נספח ג'3 - כתב התחייבות להמצאת נספח ביטוח.

נספח ג'4 - טופס הצהרה על דירות במחיר מופחת

נספח ג'5 – מבוטל

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 דירה במחיר מופחת.

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

נספח ג'9 – יפויי כוח בלתי חוזר, נוטריוני.

נספח ג'10 – מסמכי התכנית (קיים באתר רמ"י תחת הכותרת "מאגר תכניות בין עיר")

נספח ג'11 – תשריטי שיווק

נספח ג'12 – מכתב החברה הכללית ללוד בע"מ (להלן: "החכ"ל או חכ"ל לוד") בנושא מבני הציבור הנדרשים.

נספח ג'13 – מפרט בינוי מבני ציבור (חובה) עבור גני ילדים

נספח ג'14 – פינוי אשפה פניאומטי

נספח ג'15 – תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 (ניתן למצוא באתר הועדה המקומית לוד / שכונות חדשות – הסכם גג / תכנית בינוי ופיתוח שכונתיות ב-1:500/ ניר צבי) וכן ניתן למצוא קישור במשרדי החברה הכלכלית ללוד בע"מ.

חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960	<u>נספח ד'</u>
נוסח ערבות להבטחת רישום (בדבר סרבני רישום).	<u>נספח ה'</u>
מכתב הרשות המקומית ומכתב תאגיד המים והביוב.	<u>נספח ו'</u>
נוסח חוזה לביצוע תשתית שייחתם עם החכ"ל.	<u>נספח ז'1</u>
נוסח חוזה לביצוע מבני ציבור (חובה), ללא תמורה ליום, שייחתם עם החכ"ל.	<u>נספח ז'2</u>
קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה.	<u>נספח ח'</u>
קריטריונים למשפר דיור.	<u>נספח ט'</u>
החלטת מיסוי 3109/20.	<u>נספח י'</u>

מבוא

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

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

רישום להשתתפות במכרז ואופן הגשת הצעות:

1. ההשתתפות במכרז דורשת הרשמה מראש באתר "ממשל זמין". בעת תחילת הליך ביצוע הגשת ההצעה באתר רשות מקרקעי ישראל, יועבר המשתמש באופן אוטומטי למערכת "ממשל זמין", שם יידרש לבצע הליך הזדהות. בסיום ההליך יועבר באופן אוטומטי לאתר רשות מקרקעי ישראל לשם השלמת הליך הגשת ההצעה.
 2. על המציע להקדים ולהגיש ההצעה למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, מאחר ויש להגיש את הערבות באופן פיזי בתיבת המכרז אשר תוצב במשרדי המרחב הרלבנטי, וזאת עד למועד האחרון להגשת ההצעות. על המציע לקחת בחשבון את הזמן הנדרש לשם הגעה אל משרדי המרחב, לרבות, בידוק ביטחוני קפדני העשוי לארוך זמן ממושך. יובהר, לא תתקבל טענה כי בשל תקלה טכנית כלשהי או בשל עיכוב אחר מכל סיבה שהיא, נמנע מהמציע להגיש את הצעתו במועד באמצעות מערכת המכרזים המקוונת ובאופן פיזי לתיבת המכרזים במועד.
 - הצעות אשר לא יקלטו במערכת המכרזים המקוונת ואשר מעטפה הכוללת את טופס אישור ההצעה והערבות לא תימצא בתיבת המכרז הפיזית במרחב, מכל סיבה שהיא, עד למועד האחרון להגשת הצעות, לא תתקבלנה.
 - הרשות ממליצה לבצע את הליך הגשת ההצעה למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד, בשים לב, כי, עד למועד האחרון להגשת הצעות יש להשלים הן את הליך הגשת ההצעה המקוונת, הן הגשת טופס אישור ההצעה חתום ומאומת כנדרש והפקדת הערבות לתיבת המכרזים הפיזית במשרדי המרחב.
 3. לצורך הגשת ההצעה יש לסרוק את כל המסמכים הנדרשים להגשת ההצעה, ולטעון אותם למערכת המכרזים המקוונת. מובהר, כי גודל כל קובץ שמבקשים לטעון למערכת לא יעלה על נפח של 3 MB.
- ניתן לצרף קובץ בפורמט "pdf" בלבד.**
4. מסמכים אשר בהתאם לתנאי המכרז נדרש להגישם במקור, יש לצרף העתקים במערכת המכרזים המקוונת ואת המקור בתיבת המכרזים הפיזית במשרדי המרחב לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות.
 5. בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה בציון מספר סימוכין. על המציע להדפיס את האישור, למלא את פרטיו ולחתום עליו, ולהגישו בצירוף הערבות במעטפה סגורה עליה יצוין מספר הסימוכין ומספר המכרז, לתיבת המכרז אשר תוצב במרחב הרלבנטי. למען הסר ספק, אין באישור על הגשת ההצעה ובמספר הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או כשירותה של ההצעה. הצעה תחשב ככשרה רק בהינתן כי ימצא שהינה עומדת בתנאי המכרז ודיני המכרזים.
 6. מובהר בזאת, כי במכרז תשתתפנה רק הצעות אשר במועד האחרון להגשת ההצעות תימצאנה במלואן במערכת המכרזים המקוונת ובתיבת המכרזים הפיזית במרחב. תיבת המכרז הפיזית במרחב תיסגר ומערכת המכרזים המקוונת תינעל באופן אוטומטי במועד האחרון להגשת ההצעות גם אם במועד זה המציע עדיין מחובר למערכת ומצוי בתוכה. על כן, מומלץ למציעים להיכנס למערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד, כדי שלא לאחר

בהגשת ההצעות עקב עיכובים ותקלות שונות, לרבות בתחום המחשוב, וזאת בשים לב כי עד למועד האחרון להגשת הצעות יש להשלים הן את הליך הגשת ההצעה במערכת המכרזים המקוונת, הן להגיש פיזית את טופס אישור ההצעה חתום ומאומת בצירוף הערבות בתיבת המכרז שבמשרדי המרחב הרלוונטי.

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

8. מציע אשר יגיש הצעה ויבקש לתקנה, יידרש לעשות זאת באמצעות הגשת הצעה חדשה, קרי: לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית ולבצע את הליך הגשת ההצעה מתחילתו (ניתן לעשות שימוש בקובץ אשר שמר המציע על גבי המחשב, במידה ושמר). **ההצעה האחרונה אשר נשלחה על ידי המציע היא ההצעה המחייבת.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

הזמנה לקבלת הצעות

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" או "מגרש" או "מגרשים"):

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

הגדרות

בן מקום	כהגדרתו בסעיף 4.7.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
חסר דירה	כהגדרתו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה שתבוא במקומה.
משפר דיור	כהגדרתו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה שתבוא במקומה.
הוועדה לתכנון ופיתוח	הוועדה שהוקמה לפי פרק משנה 3.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
התמורה המופחתת עבור הקרקע	ערך הקרקע לפי שומה, בהתחשב בזכות החכירה, ולאחר הנחה בהתאם לפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
תעודת גמר	תעודת גמר כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) תשע"ו – 2016.
מחיר מופחת	כהגדרתו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
"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.

1. פרטי המתחמים

מספר מתחם	מספר מגרש	שטח במ"ר בערך	מספר יח"ד מתב"ע במחיר מופחת	מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי	התמורה המופחתת עבור הקרקע בש"ח (ללא מע"מ)	תשלום הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות למשרד בש"ח			עמודה 4 (עמודות 1-3) סה"כ תשלום למשרד בש"ח
						עמודה 1 בגין הוצאות פיתוח כללי	עמודה 2 בגין השתתפות בהקמת מבני ציבור	עמודה 3 בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות	
67864	214,323	8,707	100	101	87,612,629	27,422,200	3,194,192	2,528,680	33,145,072
68182	208,303	12,029	140	141	120,180,624	37,757,133	4,496,765	3,535,120	45,789,018
68183	207,247	9,333	100	100	91,540,138	28,035,429	3,178,300	2,516,100	33,729,829
68184	213,304	8,652	116	116	100,969,252	29,517,994	3,760,988	2,918,676	36,197,658

מספר מתחם	גוש	חלקה (בשלמות)	מחיר מרבי למ"ר דירתי בש"ח (ללא מע"מ)	מחיר מזערי למ"ר דירתי בש"ח (ללא מע"מ)	גובה ערבות לקיום ההצעה בש"ח
67864	3999 4000	35,47 26,30,35	11,700	10,200	11,000,000
68182	3999	40,41,45	11,700	10,200	15,000,000
68183	4000	23,26,35	11,700	10,200	11,000,000
68184	3999 4000	47,35,36, 35	11,700	10,200	12,000,000

התמורה המופחתת עבור הקרקע במתחם 68182 מגרש 303 ובמתחם 68184 מגרש 304, כוללת חיוב בגובה 91% (מערך השומה) בגין שטחי המסחר בלבד.

- חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, בין היתר בגין הקלה במסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור 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 לא תיפחת מהקבוע בטבלה (בכל מקרה 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 הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.

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.

- כאמור בסעיף 2.1.6 לחוברת המכרז, ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה יהיה רשאי למכור עד 50% מסך יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה, שלא במסגרת מחיר מופחת.

- במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד במתחם אותן הזוכה רשאי למכור או להשכיר שלא במחיר מופחת, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי").

- במתחמים בהם תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד במחיר מופחת לצד יח"ד בשוק חופשי, על הזוכה במכרז לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מופחת ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד במחיר מופחת אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. כלומר, בכל בניין ובניין החלוקה בין מספר יחידות הדיור בשוק החופשי לבין יחידות הדיור במחיר מופחת יהיה בהתאם לשיעורם היחסי במתחם הכולל.

מכרז מספר מר/332/2020

יחד עם זאת, תתאפשר סטייה של עד 25% משיעור הדירות בשוק החופשי בבנין מסוים או משיעור הדירות במחיר מופחת, לפי השיעור הנמוך מביניהם.

החלוקה בסעיף זה תכלול גם יחידות דיור שיתווספו בהקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, ככל ויתווספו.

במקרים חריגים בהם תתבקש סטייה של למעלה מ-25% יידרש אישור של המשרד לשינוי המבוקש. בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז. המשרד יבחר בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי את הדירות שישווקו כיחידות דיור במחיר מופחת ואת הדירות שיימכרו בשוק החופשי. במסגרת בחירת הדירות ייבחנו מאפייני הדירה לרבות שטח הדירה הכולל, מספר החדרים וכיו"ב. יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור במחיר מופחת ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור המשרד, כמפורט לעיל.

2. היבט תכנוני ופיזי

2.1. הוראות תכנוניות וזכויות בנייה

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

התכנית החלה (התקפה) הינה: תמל/1087 (להלן "תכנית" או "תב"ע").

ייעוד המגרשים הוא:

מגרשים 207,208,213,214,247 – מגורים ג'

מגרשים 303,304 – מגורים ד', מסחר + מבנים ומוסדות ציבור

מגרש 323 – מגורים ד' + מבנים ומוסדות ציבור

- תקנון התכנית ותשריטי המתחמים מצורפים כנספחים ג'10 ו- ג'11 לחוזה הבנייה.

2.1.2. זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתכניות 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 הבנייה 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 במכרז זה.

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 והבניה").

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

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 ובלבד שיחידות הדיור הנוספות ישווקו בהתאם לאותה החלוקה היחסית בין יחידות הדיור במחיר המופחת ויחידות הדיור לשוק החופשי כפי שנקבע בטבלה שבסעיף 1 ובכפוף לתשלום הפרשים בגין שווי ערך הקרקע (ככל וישנם) כפי שייקבע על ידי שמאי רמ"י.

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 יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה יהיה רשאי למכור עד 50% מסך יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה, שלא במסגרת מחיר מופחת.

במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יחידות במתחם אותן הזוכה רשאי למכור או להשכיר שלא במחיר מופחת, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יחידות מתב"ע בשוק חופשי").

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

2.1.8. 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 בניה, 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. בניית יחידות העירייה:

2.1.10.1. מובהר כי בכל אחד מהמתחמים מושא המכרז, למעט מתחם 68183, יקצה הזוכה מבנים ומוסדות ציבור לטובת עיריית לוד כמפורט בתב"ע. (להלן: "**יחידות העירייה**")

2.1.10.2. הזוכה מתחייב לבנות את מבני הציבור בהתאם למפורט במכתב החכ"ל המצורף לחוברת המכרז כנספח ג'12.

2.1.10.3. במתחמים 68184, 68182, 67864 - על הזוכה יהיה לתכנן ולבנות את יחידות העירייה בהתאם להוראות התב"ע ועל פי הוראות מפרט בינוי מבני ציבור (חובה) המצ"ב לחוברת המכרז ומסומן כנספח ג'13.

הזוכה מתחייב להתקשר בחוזה לביצוע מבני ציבור (חובה), עם החכ"ל (נספח ז-2). הזוכה לא יקבל כל תמורה בגין תכנון וביצוע מבני ציבור (חובה) ו/או בגין כל פעולה שתבוצע בקשר אליהם, והם יבוצעו על חשבונו ובאחריותו בלבד, כמפורט בנספח ז-2.

2.1.10.4. בהתייחס למפרטי בינוי למוסדות ציבור יצוין עוד כי: עבודות התכנון והביצוע של מבני המגורים על כל חלקיהם, לרבות הפיתוח הצמוד ייעשו בהתאם להוראות המכרז וחווה הבנייה ובהתאם להוראות המפרט המחייב המסומן כנספח ג'1. בכל מקום בו תהיה סתירה בין הוראות הנוגעות לתכנון ולביצוע מבני המגורים והמפרט המחייב לבין הוראות מפרט הבינוי למוסדות ציבור, יגברו הוראות המפרט המחייב.

2.1.10.5. הזוכה מצהיר כי לא יהיו לו תביעות כנגד המשרד ו/או רמ"י ו/או מי מטעמם, בכל הנוגע לחוזים שייחתמו עם החכ"ל, המופיעים בנספח ז-2.

2.1.10.6. הזוכה מתחייב לפעול לרישום צו בית משותף תוך שנתיים ממועד סיום הבניה. הזוכה מתחייב כי צו הבית המשותף ישקף את החלוקה הקבועה בתכנית בין הייעודים השונים ובכלל זה היחידות שייעודן לצרכי ציבור. צו הבית המשותף על כל תתי החלקות שבו יירשם הזוכה ורישום פרטני של זכויות הדיירים בדירות המגורים, בין בחכירה ובין בזכאות לבעלות ייעשה בהתאם להחלטות המועצה התקפות לאותה עת.

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

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

2.1.10.9. ידוע לזוכה כי עיריית לוד ו/או החברה הכלכלית מטעמה מורשית לפקח על בניית הרכיב הציבורי והזוכה מתחייב למסור דיווח על התקדמות בניית הרכיב הציבורי בכל עת על פי דרישה.

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

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, לרבות המטרדים/הממצאים ההנדסיים העיליים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, 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 יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה, בתאום עם הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר, בהתאם לכל דין.

2.2.3. פירוט ממצאים:

במגרשים מושא המכרז קיימים, בין היתר: עמודי חברת חשמל, שטח מעובד, תעלה, עצי אקליפטוס ו/או הדר ו/או מטע, מגוף מים ועבודות עפר זמניות.

פינוי עמודי חברת החשמל הינו באחריות ובביצוע חברת החשמל. שאר המטרדים יפוננו ע"י הזוכה, באחריותו ועל חשבונו.

מגרשים 213, 214, 247 – קיימים, בין היתר, דרך עפר וקו מתח. פינוי קו המתח באחריות החכ"ל. יחד עם זאת יתכן שבעת מסירת המגרשים הקו טרם יפונה. מובהר כי הפינוי אינו תנאי למסירת מגרש וייתכן כי הזוכה יקבל את המגרש עם קו המתח שיפונה לאחר מכן ע"י החכ"ל. הזוכה מצהיר כי ידועות לו ההשלכות העלולות לנבוע מהאמור וכי לקח אותן בחשבון בהצעתו ולא יבוא כלפי הרשות והמשרד ו/או מי מטעמם בכל טענות ו/או תביעות בגין האמור.

2.2.4. מובהר כי פירוט מצב המתחמים לרבות המטרדים והמפגעים שפורטו לעיל מובאים למיטב הידיעה, ובגין האמור לא יבוא הזוכה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או המשרד. אין באמור להוות פירוט כל המטרדים ו/או המפגעים ו/או כל מידע אחר בקשר למתחמים, באחריות המציע לבדוק את מצב המתחמים בפועל. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות והוא לא יבוא אל הרשות ו/או המשרד בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.

2.2.5. היה והמגרשים מושא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, ישא הזוכה בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה

במתחם/ים. היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור:

2.2.5.1. 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.

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

2.2.5.3. 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.

2.2.5.4. 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.

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

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

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

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

2.2.5.8. 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.

2.2.6. הזוכה יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי החפירה לרבות חול, אדמה, אבן, פסולת וכיוצ"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.

2.2.7. 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).

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

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

2.2.10. ידוע לזוכה כי ערבות הביצוע אותה יפקיד, תשחרר 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.

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

2.2.12. 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 המתחמים 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.

2.2.13. 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 מופחת

3.1. כללי התחרות במכרז

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

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

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

3.1.2. המחיר למ"ר דירתי לא יעלה על הסכום הנקוב בטבלה שבסעיף 1 (עמודה שכותרתה "מחיר מירבי למ"ר דירתי בש"ח (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.

המחיר למ"ר דירתי לא יפחת מהסכום הנקוב בטבלה שבסעיף 1 (עמודה שכותרתה "מחיר מזערי למ"ר דירתי בש"ח (ללא מע"מ)" בכל מתחם ומתחם (להלן: "מחיר מינימום"), הצעה שתכלול מחיר למ"ר דירתי נמוך ממחיר המינימום תיפסל ולא תובא במניין ההצעות הכשרות במכרז זה.

מציע שיבחר להגיש הצעה שתכלול מחיר למ"ר דירתי (ללא מע"מ) בסכום השווה למחיר המינימום הקבוע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, נדרש להוסיף בהצעתו רכיב של תוספת מוצעת לתשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע.

ויובהר, מציע אשר הצעתו הינה בסכום הגבוה ממחיר המינימום אינו נדרש לתוספת בגין רכיב התמורה המופחתת עבור הקרקע. במקרה בו סכום ההצעה למ"ר דירתי יהיה גבוה ממחיר המינימום המצוין בטבלה שבסעיף 1 לעיל ובכל זאת יציע סכום בגין רכיב התוספת לתשלום התמורה המופחתת בגין הקרקע, רכיב זה לא יילקח בחשבון והועדה לא תראה בחלק זה כחלק מההצעה.

3.1.3. קביעת הזוכה:

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

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.

3.1.3.2. על אף האמור, במידה ותוגש יותר מהצעה כשרה אחת אשר במסגרתה הסכום המוצע למייר דירתי יהא זהה למחיר המינימום המצוין בטבלה שבסעיף 1 לעיל, התחרות תהיה על רכיב התוספת המוצעת לתשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע, (בכפוף לאמור בסעיף להלן).

במקרה זה, ההצעות אשר יכללו רכיב תוספת מוצעת לתמורה המופחתת, יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של הרשות, אשר לפי שיקול דעתה ובהתחשב בהשאת רווחיה של רמ"י ובמגבלת הזכיה במתחמים, תכריז על הזוכים במכרז, בכפוף לאמור להלן).

3.1.3.3. בחירת הזוכה במכרז תתבצע בשני שלבים, אשר יתבצעו בהינף אחד :

בשלב הראשון, תתבצע קביעת זוכים במתחמים בהם התחרות היא על רכיב התוספת המוצעת לתשלום לתמורה המופחתת, ככל ויהיו. בשלב זה קביעת הזוכה בכל מתחם תתבצע בהתחשב בהשאת רווחיה של רמ"י.

בשלב השני, תתבצע קביעת זוכים במתחמים בהם לא נקבעו זוכים בשלב הראשון כאמור לעיל במסגרתם התחרות תהיה על המחיר הנמוך הסופי למייר בנוי לא כולל מע"מ.

בשלב זה קביעת הזוכה בכל מתחם ומתחם, תתבצע בהתחשב במקסום ההנחה למייר דירתי, בשים לב למספר יח"ד במתחם ביחס לכלל המתחמים.

בכל מקרה של שוויון בין הצעות, בשלב הראשון ו/או בשלב השני, תערוך הרשות הגרלה ממוחשבת בין ההצעות לגביהם קיים שוויון, וייקבע הזוכה בהתאם לתוצאות ההגרלה הממוחשבת שהתבצעה במערכות הרשות.

3.1.3.4. בכל מקרה, רמ"י לפי שיקול דעתה הבלעדי תקצה למציע, לכל היותר, אחד מהמתחמים להם הגיש את הצעתו.

3.1.4. התמחרות:

במידה ונמצא כי ישנן שתי הצעות כשרות או יותר, זהות, ייערך תיחור בין מציעים אלה לקביעת הזוכה.

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

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

3.1.5. המחיר למייר דירתי יכלול את כל העלויות של כל העבודות ושל כל הטיפולים האירגוניים המשפטיים (למעט שכ"ט עורך דין כאמור בסעיף 3.4.14 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 למייר 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. הגשת ההצעה המקוונת

- 3.3.1. הצעה מלאה הינה הצעה אשר תכלול את ההצעה שהוגשה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת וכן טופס אישור הצעה חתום ומאומת כנדרש וערבות, אשר יוגשו במעטפה סגורה בתיבת המכרז הפיזית במרחב הרלוונטי לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות.
- 3.3.2. מסמכים אשר בהתאם לתנאי המכרז נדרש להגישם במקור, יש לצרף העתקים במערכת המכרזים המקוונת ואת המקור בתיבת המכרזים הפיזית במשרדי המרחב, לא יאוחר מהמועד האחרון להגשת הצעות.
- 3.3.3. בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה, בציון מספר סימוכין. על המציע להדפיס את פלט אישור הגשת ההצעה ולהגישו בצירוף הערבות במעטפה סגורה עליה יצוין מספר הסימוכין ומספר המכרז, לתיבת המכרז אשר תוצב במרחב הרלבנטי.
- למען הסר ספק, אין באישור על הגשת ההצעה ובמספר הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או כשירותה של ההצעה. הצעה תחשב ככשרה רק בהינתן כי ימצא שהינה עומדת בתנאי המכרז ודיני המכרזים.
- 3.3.4. מודגש כי כל הצעה אשר תוגש במערכת המכרזים המקוונת **באמצעות אותה ההזדהות** בממשל זמין (באמצעות אותו המשתמש), **תעדכן את קודמתה**, כלומר ההצעה הקודמת תפסל וההצעה האחרונה שהוגשה על ידי אותו המשתמש היא ההצעה אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. כמו כן מודגש כי:
- 3.3.4.1. מציע אשר מעוניין להגיש **הצעה ליותר ממתחם/מגרש אחד** (ככל ותנאי המכרז מאפשרים זאת), יגיש את הצעתו לכל המתחמים/מגרשים **בהצעה אחת בלבד**.
- 3.3.4.2. כל הצעה חדשה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת על ידי אותו המשתמש, בין אם ההצעה מוגשת לאותו המתחם/מגרש, שהוגש על ידו בעבר ובין אם ההצעה מוגשת למתחם/מגרש אחר/נוסף, תפסול את ההצעה הקודמת שהוגשה על ידו. לפיכך, בעת הגשת ההצעה החדשה/המעדכנת יש **לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה לכל המתחמים/המגרשים אשר המציע חפץ בהם**.
- 3.3.4.3. מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה במערכת המקוונת, **אינו יכול להגיש הצעה במערכת המקוונת עבור אדם אחר באמצעות אותה ההזדהות**, שכן ההצעה האחרונה מעדכנת את קודמתה וההצעה הקודמת שהוגשה תפסל.
- 3.3.4.4. מציע אשר הזדהה בממשל זמין, הגיש הצעה במערכת המקוונת **ומעוניין לתקן את הצעתו, עליו להגיש הצעה חדשה באמצעות אותה ההזדהות בממשל זמין (אותו משתמש)**, ההצעה הקודמת אשר הוגשה על ידו תפסל וההצעה האחרונה היא ההצעה הסופית אשר תובא לדיון בפני ועדת המכרזים. לחילופין, ניתן להגיש ביטול להצעה שהוגשה ולאחר מכן את ההצעה החדשה.

3.4. תנאים לבניית ולמכירת דירות במחיר מופחת

3.4

3.4.1. 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.

3.4.2. הזוכה מחויב למכור את כל הדירות המיועדות למחיר מופחת במתחם נשוא מכרז זה כדירות במחיר מופחת לאזרחי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירה במחיר מופחת (להלן: "הזכאים"), וזאת בהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחוזה הבנייה.

3.4.3. על אף האמור, ובהתאם לסעיף 2.1.6 לעיל, ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה יהיה רשאי למכור עד 50% מסך יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה, שלא במסגרת מחיר מופחת.

במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד במתחם אותן הזוכה רשאי למכור או להשכיר שלא במחיר מופחת, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי").

הזוכה רשאי להשכיר את יחידות הדיור המיועדות לשוק החופשי.

3.4.4. במתחמים בהם תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד במחיר מופחת לצד יח"ד בשוק חופשי, על הזוכה במכרז לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מופחת ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד במחיר מופחת אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. כלומר, בכל בניין ובניין החלוקה בין מספר יחידות הדיור בשוק החופשי לבין יחידות הדיור במחיר מופחת יהיה בהתאם לשיעורם היחסי במתחם הכולל.

יחד עם זאת, תתאפשר סטייה של עד 25% משיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים או משיעור הדירות במחיר מופחת, לפי השיעור הנמוך מביניהם. החלוקה בסעיף זה תכלול גם יחידות דיור שיתווספו בהקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, ככל ויתווספו.

במקרים חריגים בהם תתבקש סטייה של למעלה מ-25% יידרש אישור של המשרד לשינוי המבוקש. בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז. המשרד יבחר בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי את הדירות שישווקו כיחידות דיור במחיר מופחת ואת הדירות שיימכרו בשוק החופשי. במסגרת בחירת הדירות ייבחנו מאפייני הדירה לרבות שטח הדירה הכולל, מספר החדרים וכיו"ב. יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור במחיר מופחת ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור המשרד, כמפורט לעיל.

3.4.5. אישור זכאות לצורך רכישת דירה במחיר מופחת, יינתן על-ידי המשרד לרוכש אזרחי ישראל אשר הינו חסר דירה, על פי הקריטריונים של המשרד כמפורט בנספח ח'.

3.4.6. הזוכה מתחייב למכור את הדירות במחיר מופחת לזכאים שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שנקבעו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחוזה הבנייה.

לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא הדירות במחיר מופחת הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של המשרד, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לזכאים, שתנאים שנקבעו במכרז ובמחיר למ"ר בנוי שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז.

לאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה רשאי המשרד, בנסיבות מיוחדות ובתנאים שייקבעו על ידיו, לאשר לזוכה למכור את יתרת הדירות שלא במסגרת התנאים ו/או המחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שהמחיר למ"ר בנוי לא יעלה על המחיר שנקבע במכרז ובתנאים שלא יפחתו מהתנאים שנקבעו במכרז.

3.4.7. המשרד באישור הוועדה לתכנון ופיתוח רשאי, לאשר לזוכה במכרז, למכור למדינה דירות במחיר מופחת שלא נרכשו, לטובת דיור ציבורי, וזאת במחיר שיקבע בין הצדדים, ולא יותר מהמחיר למ"ר שנקבע במכרז, הכל בכפוף לאמור בפרק משנה 4.7.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. דירה במחיר מופחת לא תימכר קודם למתן היתר בניה מטעם מוסדות

מכרז מספר מר/332/2020

התכנון, או להחלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

3.4.8. הזוכה יורשה להתחיל במכירת דירות במחיר מופחת, רק לאחר שידווח למשרד או מי מטעמו פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות במחיר מופחת" (המצורף כנספח ג'4 לחוזה הבנייה), ובלבד שעמד בכל התנאים הקבועים בהוראות המכרז לרבות בסעיף 9 להלן ויקבל אישור בכתב מהמשרד או מטעמו כי עמד בתנאי המכרז והינו מורשה להתחיל במכירת הדירות כאמור.

3.4.9. הזוכה לא ימכור לזכאי (רוכש), קודם חתימת חוזה המכר של דירה במחיר מופחת או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.

3.4.10. הזוכה לא ימכור דירה במחיר מופחת לרוכש שבינו או בין קרובו, לבין הזוכה או מי מטעמו של הזוכה (לרבות קבלן מבצע, חברת בת וחברת אם, חברה קשורה, משווק וכדומה) מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976. "קרוב" לענין סעיף זה כהגדרתו בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה.

3.4.11. הזוכה מחויב לפרסם את הפרויקט בהיקף ובתנאים כמפורט בחוזה הבנייה.

3.4.12. מחיר דירה במחיר מופחת, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכירת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: "**מחיר דירה במחיר מופחת**" או "**המחיר המירבי לדירה במחיר מופחת**"), ובתוספת מע"מ, כשיעורו ביום התשלום:

3.4.12.1. שטח הדירה, במטרים מרובעים;

3.4.12.2. 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

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

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

3.4.12.5. המחיר למ"ר בנוי של דירה אחת או יותר מהדירות המיועדות לדיוור במחיר מופחת, יוכל להיות גבוה או נמוך עד 10% מהמחיר למ"ר בנוי שנקבע במסגרת המכרז (האמור מתייחס לשטח העיקרי של הדירה ללא ההצמדות (גינות, מרפסות, חניות ומחסנים)) ובלבד שלא יחול שינוי בכלל תקבולי היזם להם הוא זכאי בגין סך כלל הדירות במחיר מופחת, על פי המכרז, עבור כלל הדירות במחיר מופחת, הכל בהתאם לשיקול דעתו של המשרד וקבלת אישורו בכתב. יודגש כי בכל מקרה לא יורשה היזם לגבות סכום העולה על סך התקבולים המגיעים לו בגין כלל יחידות הדיוור במחיר מופחת.

3.4.13. שטח יחידות הדיוור במחיר מופחת מתוך כלל המיזם יהיה נמוך מחלקן היחסי של יחידות הדיוור במחיר מופחת במיזם.

3.4.14. מחיר דירה במחיר מופחת יוצמד למדד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהא ידוע במועד קבלת היתר בנייה מלא לבניין בו נמצאת הדירה ועד למדד שיהא ידוע ביום חתימה 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, על בסיסו יחושב מחיר הדירה שירשם בחוזה, לא יוצמד למדד בתקופה שקודמת ליום חתימת החוזה.

מחיר דירה במחיר מופחת 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 אחד בין מוכר לרוכש דירה).

הזוכה/יזם או מי מטעמו לא רשאי לגבות כל תמורה נוספת מרוכש הדירה מעבר למחיר דירה

במחיר מופחת, למעט שכ"ט עורך דין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.

3.4.15. דירה במחיר מופחת 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 מראש סטייה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים, כפי שנקבע בנספח ג' 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.

3.4.16. על אף האמור לעיל, רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב, בהתאם לקבוע במפרט המחייב כנגד קבלת זיכוי כספי.

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

3.4.17. מחיר דירה במחיר מופחת 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.

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

3.4.19. הזוכה מתחייב להציג למשרד או מי מטעמו, ככל שיידרש, בכל עת, כל מידע הנוגע לדירה במחיר מופחת שבנה לפי מכרז זה, לרבות מחירה, שטחה, מפרטה, חוזה המכר שנחתם לגביה וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.

3.5. הקצאה לבני מקום

הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם לסעיף 4.7.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

3.6. הוראות שייקבעו בחוזה המכר שבין הזוכה לרוכש דירה במחיר מופחת

3.6.1. חוזה המכר יישא את הכותרת "חוזה מכר – דירה במחיר מופחת" בהדגשה.

3.6.2. 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"). יודגש כי על הזוכה לאשר את נוסח חוזה המכר מול המשרד ו/או מי מטעמו כתנאי לאישור מכירת דירות מחיר מופחת לזכאים.

3.6.3. הזוכה יקבע בחוזה המכר של דירה במחיר מופחת, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר 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. יובהר כי, במקרה של מכירת דירה שלא במסגרת הגרלה מועד ההגרלה ייחשב כיום חתימת הסכם המכר מול הרוכש.

- 3.6.4. 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.
- 3.6.5. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את הדירה במחיר מופחת טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד.
- 3.6.6. להבטחת עמידת רוכש דירה במחיר מופחת 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, יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר (מצורף כנספח ג' לחוזה הבנייה), לטובת המשרד או מי מטעמו, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.
- 3.6.7. הקניית זכות בעלות על דירה במחיר מופחת, תהיה באישור רמ"י ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.
- 3.6.8. הזוכה יקבע בחוזה המכר, הוראות בדבר מפרט הדירה והבניין כמפורט להלן:
- 3.6.8.1. מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב המצורף לחוזה זה.
- 3.6.8.2. לא יתאפשר לרוכש לבצע שדרוגים, בתשלום או ללא תשלום, 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 רכיבי המפרט כאמור בסעיף 3.4.16 לעיל.
- 3.6.8.3. יובהר כי ניתן לבצע תוספת למפרט ו/או שדרוג עד למועד החתימה על חוזה המכר, ובלבד שמחיר הדירה לא יעלה על התחשיב המפורט לעיל.
- 3.6.9. הזוכה יקבע בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים כאמור בסעיף 3.4.16.
- 3.6.10. 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 2(1) או 2(2) לחוק המכר. מובהר כי הזוכה לא יהיה רשאי להעניק לקונה בטוחה אחרת מבין אלה המנויות בסעיף 2 לחוק המכר.

3.7. 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 מצורף כנספח ג' לחוברת המכרז

- 3.8. מובא לידיעת המציע החלטת מיסוי 3109/20 לעניין החבות במס בגין הוצאות מימון ערבות להבטחת השקעות של רוכשי דירות. מהחלטה זו עולה, בין היתר, כי על מנת שרכיב עלויות מימון הערבות לא יהווה חלק מהמחיר שיקבע בהסכם המכר (שבין היזם לבין הרוכש), על הסכמי המכר לעמוד בכל התנאים הקבועים בהחלטת מיסוי הנ"ל (מצורף כנספח י' 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

למען הסר-ספק, יובהר כי כל פעולה שתחול על הזוכה עפ"י החוזה ו/או מכוח הדין, לעניין רישום הזכויות, תבוצע ותרשם על-ידו בלשכת רישום המקרקעין בלבד ולא במשרדי רמ"י וספריה, והזוכה לא יהיה רשאי להפנות אל רמ"י את רוכשי יחידות הדיור במתחם 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 והקרקע נשוא המכרז עברה חלוקה (פרצלציה) והחלוקה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, על הזוכה יהיה להגיש מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה שלושה שטרי שכירות במקרקעי ישראל הכוללים בקשה לרישום הערה לפי סעיף 4 ל חוק 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 הדרושות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

ידוע לזוכה, כי הוא לא יקבל כל שכירות 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 המתחמים כוללים יותר ממגרש אחד ובגין כל אחד מהמתחמים ייחתם עם הזוכה במכרז חוזה חכירה אחד לכל המגרשים הכוללים 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 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 רמ"י והמשרד.

4.4. סרבני רישום

4.4.1. מציע אשר הינו חברה קבלנית אשר הוגדרה כסרבנית רישום, כהגדרתה בסימן ג' לפרק משנה 4.5 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, עד למועד האחרון להגשת הצעות, יהיה מנוע מלהשתתף במכרז והצעתו תיפסל, אלא אם כן יצרף להצעתו במכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת העתק ערבות (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 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.

4.4.2. הערבות להבטחת רישום תהא בסך 100,000 ₪ ובתוקף לתקופה של 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, קרי עד ליום 29/06/2022.

מכרז מספר מר/332/2020

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

4.4.4. מובהר כי הערבות להבטחת רישום, תצורף לטופס אישור ההצעה בנוסף לערבות הבנקאית הרגילה הנדרשת בהתאם להוראות המכרז.

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

4.4.6. 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.

■ נוסח ערבות להבטחת רישום מצ"ב **כנספח 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 הבטוחה וסוג הבטוחה שניתנו לטובת הקונה בהתאם להוראות סעיף 2 לתיקון החוק האמור, הכל בהתאם לבטוחות המפורטות להלן.

4.6. **איסור אפליה**

הזוכה מתחייב להימנע מנקיטה באפליה פסולה בעת שיווק ומכירת יחידות הדיוור, 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 זכיותו 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 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 בחוזה החכירה, במקרה בו יופר האמור בסעיף 4.6 בחוברת המכרז (איסור אפליה), יחול המצוין בסעיף 10 לחוברת המכרז לעניין זה.

4.9.2. ידוע לחוכר כי בשטחים הציבוריים שבשטח התכנית, תבצע עיריית לוד או מי מטעמה, מערכת פינוי אשפה פניאומטית אשר נותנת מענה לפינוי אשפה ביתית לשכונה כולה. החוכר מצהיר כי ידוע לו שדרישות עיריית לוד ו/או מי מטעמה מפורטות בנספח ג'14 המצורף לחוזה הבנייה.

4.9.3. ידוע לחוכר כי קווי הדיקור של עבודות עפר לכבישים הן בחפירה והן במילוי, יחדרו לתחומי המגרשים מושא המכרז. המשרד לא יבצע קירות תומכים בגבול המגרשים ולא יבצע מילוי במגרשים. פינוי הדיקור במגרשים יבוצע ע"י החוכר ועל חשבונו. פינוי הדיקור ע"י החוכר יבוצע מבלי לפגוע בתשתיות הציבוריות.

4.9.4. ידוע לזוכה כי עליו לבצע את התשתיות לעבודות הפיתוח הסופי של המדרכות והגיגון בתחום המגרש, בין קו הבנייה בפועל לקו המגרש בכל החזיתות אשר פונות לרחוב כמפורט בתכנית הבינוי והפיתוח 1:500, על חשבונו.

ידוע לזוכה כי החכ"ל תבצע את השלמת הפיתוח הסופי של התכנית, הריצוף והגיגון בתחום המגרשים, בין קו הבנייה בפועל לקו המגרשים בכל החזיתות אשר פונות לרחוב כמפורט בתכנית הבינוי והפיתוח 1:500 (נספח ג'15).

4.9.5. מגרשים 213, 214, 247 – קיימים, בין היתר, דרך עפר וקו מתח. פינוי קו המתח באחריות החכ"ל. יחד עם זאת יתכן שבעת מסירת המגרשים הקו טרם יפונה. מובהר כי הפינוי אינו תנאי למסירת מגרש וייתכן כי הזוכה יקבל את המגרש עם קו המתח שיפונה לאחר מכן ע"י החכ"ל. הזוכה מצהיר כי ידועות לו ההשלכות העוללות לנבוע מהאמור וכי לקח אותן בחשבון בהצעתו ולא יבוא כלפי הרשות והמשרד ו/או מי מטעמם בכל טענות ו/או תביעות בגין האמור.

4.9.6. ידוע לחוכר כי ככל ויוקמו תשתיות ציבוריות בתחום המגרשים מושא המכרז, הרשות המקומית ואו תאגיד המים הציבורי ו/או מי מטעמם יהיו אחראים לתחזוקה השוטפת של תשתיות אלו בלבד.

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

4.9.8. החוכר מצהיר ומתחייב כי היה והשטח מושא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות, הוא יבצע את כל הפעולות הנדרשות עפ"י כל דין בנוגע לטיפול בעתיקות, ויישא על חשבונו בכל עלות הכרוכה בכך, לרבות בעלויות הפיקוח, סקר ארכיאולוגי, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה, שימור העתיקות והעתקתן, הכל כפי שיידרש על ידי רשות העתיקות.

4.9.9. החוכר מתחייב לפעול לרישום צו בית משותף תוך שנתיים ממועד סיום הבניה. החוכר מתחייב כי צו הבית המשותף ישקף את החלוקה הקבועה בתכנית בין הייעודים השונים ובכלל זה היחידות שיעודן לצרכי ציבור. צו הבית המשותף על כל תתי החלקות שבו יירשם החוכר ורישום פרטני של זכויות הדיירים בדירות המגורים, בין בחכירה ובין בזכאות לבעלות ייעשה בהתאם להחלטות המועצה התקפות לאותה עת.

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

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

4.9.12. למען הסר ספק, מובהר, כי אין ולא תהיה לחוכר כל זכות שהיא ביחידות העירייה וכי לא תינתן לו כל תמורה בגין ו/או בגין בנייתו ו/או בגין כל פעולה שיבצע בקשר אליהן.

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

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

מכרז מספר מר/332/2020

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, לרבות רכיב התוספת ככל ונדרש, סה"כ תשלום למשרד, כמפורט בטבלה בסעיף 1 ובתנאי המכרז 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. לידיעת 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.

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

5.2.1. מימוש הערבות והשלמה מהתמורה, 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 התשלום בגין התמורה עבור הקרקע, בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את הערבות (בסך הנקוב בטבלה לעיל שבסעיף 1), וזאת בכפוף לסעיף 10 להלן.

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

5.2.1.5. במידה וסכום הערבות לקיים הצעה כהגדרתה בסעיף 7 גבוה מסכום התמורה בתוספת מע"מ, תממש הרשות מהערבות רק את סכום התמורה בתוספת מע"מ.

הזוכה יידרש להמציא עד למועד פקיעת הערבות או תוך 14 יום מיום הדרישה, המוקדם מביניהם, מהבנק או מחברת הביטוח לפי העניין, כתב הארכת תוקף הערבות ל-90 יום לפחות לאחר מועד הערבות המקורית (כלומר, הערבות תהא תקפה לפחות 240 יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות).

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

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

5.3. תשלום הוצאות פיתוח למשרד

עבודות הפיתוח הכללי יבוצעו ע"י עיריית לוד ו/או מי מטעמה (להלן: "הרשות המקומית") כמפורט בהסכם בינה לבין המשרד, הכל באחריותה של הרשות המקומית.

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

סה"כ תשלום למשרד צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש 04/2021 (להלן: "המדד הבסיסי") וישולם ע"י הזוכה בצרוף הפרשי הצמדה מהמדד הבסיסי ועד המדד האחרון שיהיה ידוע במועד אישור ועדת המכרזים הזוכה לא יוסיף מע"מ על הסכום הנ"ל. כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.

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

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

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

ידוע לזוכה כי ככל ויוקמו תשתיות ציבוריות בתחום המגרשים מושא המכרז, הרשות המקומית ו/או תאגיד המים ו/או מי מטעמם יהיו אחראים לתחזוקה השוטפת של תשתיות אלו בלבד.

5.3.1. החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה

5.3.1.1. 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 ישוקק מחדש והמשרד יגבה את סה"כ תשלום למשרד מהזוכה החדש.

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

5.4. מיסים, היטל השבחה, 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, אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב, בהתאם לדין וחוקי העזר התקפים, ובכפוף למכתב הרשות המקומית ו/או מכתב תאגיד המים והביוב.

■ מכתב הרשות המקומית ותאגיד 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

מכרז מספר מר/332/2020

החייבים, האגרות, ההיטלים, דמי ההקמה והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המתחם נשוא מכרז זה, לרבות חובות עבר לרשות המקומית ותאגיד המים בגין פיתוח שבוצע טרם פרסום מכרז זה, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי העזר העירוניים. 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 נשוא המכרז, מתחייב הזוכה לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה מאת המשרד לשלם.

6. הגשת ההצעה, מועד אחרון להגשת הצעות ותקופת ההצעה

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

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

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

6.1. טופס אישור הגשת ההצעה חתום על ידי המציע בצירוף הערבות כאמור בסעיף 7 לתנאי המכרז יוכנסו במעטפה סגורה (להלן: "המעטפה") לתיבת המכרז המיועדת למכרז זה במרחב העסקי הרלוונטי. על המעטפה יש לרשום את מספר המכרז ומספר הסימוכין בלבד ללא סימני זיהוי של המציע. יובהר, כי לא יתקבלו הצעות אשר ישלחו בדואר או בפקס.

6.2. ההצעה תכלול את המסמכים הבאים:

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

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

6.2.3. ערבות בהתאם להוראות סעיף 7 להלן (ערבות מקורית שהעתקה צורף בהגשה במערכת המכרזים המקוונת).

6.2.4. תאגיד - אישור מורשי חתימה בהתאם להוראות סעיף 6.8 להלן.

6.2.5. חברה קבלנית סרבנית רישום - ערבות להבטחת רישום בהתאם להוראות סעיף 4.4 לעיל (ערבות מקורית שהעתקה צורף בהגשה במערכת המכרזים המקוונת).

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

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

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

6.5. המציע יגיש במערכת המכרזים המקוונת את המחיר למ"ר דירתי (מחיר סופי למ"ר בנוי לא כולל מע"מ) בעבור הדירות במחיר מופחת במתחם מושא המכרז ואת רכיב התוספת לתמורה המופחתת בגין הקרקע ככל ונדרש. מובהר לזוכה כי עליו לשלם את התמורה המופחתת על הקרקע כנקוב בטבלה בסעיף 1 (והתוספת לתמורה המופחתת בגין הקרקע ככל וישנה), בתוספת מע"מ. בנוסף, יישא הזוכה בתשלום

הוצאות הפיתוח, הוצאות פיתוח נוספות, מיסים, אגרות, היטלים ודמי הקמה, הכול כמפורט לעיל בסעיף 5 לחוברת המכרז.

6.6. מציע רשאי להגיש הצעה למתחם אחד או יותר, אך יוכל לזכות, לכל היותר, במתחם אחד מהמתחמים המפורטים בטבלה שבסעיף 1.

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

6.8. הגשת הצעה על ידי תאגיד:

הצעה למכרז יכול שתוגש על ידי תאגיד בחתימת מורשי החתימה המוסמכים ובצרוף 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. את תעודת הרישום, ואישור ר"ח או עו"ד יש להגיש הן בהצעה במערכת המקוונת והן לצרפם לטופס אישור ההצעה חתום ומאומת כנדרש בתיבה הפיזית.

תאגיד לא יכול להגיש הצעה באמצעות מיופה כוח.

6.9. הגשת הצעה משותפת:

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

6.9.2. הוגשה הצעה על ידי מספר יחידים, יצינו היחידים בהצעתם המשותפת את חלקו היחסי של כל יחיד במתחם. ציון חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט בלבד. במידה ולא יצינו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע בחלקים שווים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחיד המציע לאחר אישור הזכייה ע"י ועדת המכרזים.

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

6.9.4. 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 שיצויין 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. הגשת הצעה באמצעות יפוי כח:

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

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

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

6.11. המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הינו תאריך 29/11/2021 עד השעה 12:00 בצהריים (להלן: "מועד אחרון להגשת הצעות"). עד למועד זה על המציע לסיים את הליך הגשת ההצעה המקוונת, להדפיס את

מכרז מספר מר/332/2020

טופס אישור ההצעה בצרף מספר הסימוכין, לחתום עליו ולאמתו כנדרש, לצרף את הערבות/יות כאמור וכן מסמכים נוספים הנדרשים כגון יפוי כח מקורי, תעודת התאגדות, אישור בדבר זהות מורשי החתימה ולהגיש ידנית לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה, בכתובת: רשות מקרקעי ישראל, מרחב עסקי מרכז רחוב מנחם בגין 125, תל אביב, קומה 4, בימים ובשעות קבלת קהל כמקובל במרחב. שעות קבלת קהל: ימים ב', ד', בין השעות 8:00 עד 13:00 וביום ב' בין השעות 16:00 עד 17:30.

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

6.13. כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים, ועד ליום 29/04/2022 (להלן: "תקופת ההצעה").

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

6.15. על אף האמור לעיל, מציע אשר שלח באמצעות מערכת המכרזים המקוונת לפני המועד האחרון להגשת הצעות, הודעה בדבר ביטול הצעתו שהוגשה למכרז (להלן: "הודעת ביטול") ו/או הגיש באמצעות מערכת המכרזים המקוונת הצעה מתוקנת המבטלת את הצעתו הקודמת במכרז (להלן ובהתאמה: "הצעה מתוקנת" ו-"הצעה קודמת"), יראו את ההצעה הקודמת כבטלה. מובהר כי בכל מקרה שבו לא תמצא הודעת ביטול ו/או הצעה מתוקנת בתיבת המכרזים המקוונת במועד האחרון להגשת הצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל. יובהר כי הגשת הצעה מתוקנת או הודעת ביטול בתיבת הפיזית מבלי שנשלחה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת לא תדון.

7. הפקדת ערבויות

7.1. ערבות לקיום הצעה

7.1.1. המציע יצרף להצעה (באמצעות מערכת המכרזים המקוונת העתק ערבות) וערבות מקור 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 חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף 2.4.4 להוראת תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת. יש לצרף ערבות מקורית ובנוסח המצ"ב בלבד. מציע שיצרף המחאה בנקאית הצעתו תיפסל.

הערבות תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ולפחות עד ליום 29/04/2022.

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

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

7.1.3. 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.

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

7.1.5. במקרה בו הוגשה הצעה ליותר ממתחם אחד (כאמור בסעיף 3 לעיל, ניתן לזכות רק במתחם אחד), יש להגיש את הערבות בסכום שלא יפחת מסכום הערבות הגבוהה, מבין המתחמים אליהם הוגשה ההצעה. במקרה זה לא יצוין מספר המתחם ע"ג הערבות.

מכרז מספר מר/332/2020

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

7.1.6 הערבות שצורפה להצעה הזוכה תמומש מיד לאחר הזכייה במכרז.

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

7.2 ערבות ביצוע:

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 וחוקה הבניה, (להלן: "ערבות ביצוע") בנוסח המופיע בנספח ג'8 לחוזה הבנייה, והכול כמפורט בטבלה להלן:

מספר מתחם	ערבות ביצוע בש"ח
67864	2,612,400
68182	3,585,200
68183	2,545,680
68184	3,021,120

■ נוסח הערבות מצ"ב בנספח ג'8 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 להוראות תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת. יש לצרף ערבות מקורית ובנוסח המצ"ב בנספח ג'8 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 04/2021.

7.2.5 שם החייב בערבות הביצוע, 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 ואשר הוגשו באמצעות מערכת המכרזים המקוונת וכן בתיבת המכרז הפיזית במרחב (להלן: "ההצעות הכשרות"), יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של הרשות אשר תקבע את ההצעה הזוכה בהתאם לכללים שנקבעו לעניין זה בתנאי המכרז, לרבות בסעיף 3 לעיל.

8.2 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 במחיר מופחת הוא הנמוך ביותר או ההצעה בה רכיב התוספת לתמורה המופחתת בגין הקרקע (ככל וישנה) הגבוהה ביותר.

8.3. 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 וכניסה לשלב חוזי:

9.1.1. הזוכה שילם לרשות במועד את מלוא התמורה המופחתת בגין הקרקע (כולל רכיב תוספת התמורה המופחתת ככל וישנה) בתוספת מע"מ.

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

9.1.3. הזוכה חתם על חוזה לביצוע תשתית (על נספחיו) והמציא (מסר) אותו לחכ"ל תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים.

9.1.4. הזוכה חתם על חוזה הבנייה (על נספחיו) והמציא (מסר) אותו למשרד תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים, בנוסף ובלי קשר להמצאת חוזה הבנייה במועד כאמור, על הזוכה להמציא למשרד בתוך 90 יום האמורים, ערבויות וכתב התחייבות החתום על ידי הזוכה ומאושר כדין על ידי עו"ד, לפיו הזוכה מתחייב להמציא למשרד נספח ביטוח בנוסח אחיד של המפקח על הביטוח מיום 06/01/2020 החל משלב הבנייה 05 (כתב התחייבות מצורף כנספח ג' 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 ולא יחתם עם הזוכה חוזה חכירה (שרק לאחר חתימתו מתחילה עם הזוכה ההתקשרות החוזית מול רמ"י) במידה ולא ימולאו תנאים אלו - תפקע זכותו של הזוכה לקבל את המתחם.

9.3. 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, אולם איחר במספר בודד של ימים (שבכל מקרה לא יעלה על שבעה ימי עבודה) בהמצאת חוזה הבנייה וחוזה לביצוע תשתית חתום במועד, תשקול רמ"י לאפשר לזוכה לרפא את פגם. מכל מקום יובהר, כי רמ"י אינה מחויבת לאפשר תיקון הפגם והדבר נתון לשיקול דעתה הרחב. עוד יובהר כי המצאת ערבויות מכל סוג שהוא במועד, מהווה תנאי יסודי, גם אם המדובר בנספח לחוזה וכל איחור בהמצאתן יהווה פגם שאינו ניתן לרפא ויביא לביטול הזכייה.

9.4. בכפוף לאמור לעיל, יחתמו עם הזוכה במכרז חוזה חכירה וחוזה בנייה בנוסחים המצ"ב לחוברת המכרז במקרה של סתירה בין חוזה החכירה לחוזה הבניה, בכל הקשור לבניית ומכירת הדירות על כל המשתמע מכך גוברות הוראות חוזה הבנייה.

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

9.6. הזוכה מתחייב לסיים את הבנייה בהתאם ללוח הזמנים בחוזה 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 בהגשת ההצעה המקוונת 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 יחידי המציע / מציעים) תאגיד חדש לאחר המועד בו

מכרז מספר מר/332/2020

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 בהגשת ההצעה המקוונת למכרז, כי בכוונת המציע להקים תאגיד בעקבות הזכייה.

9.8.2. המציע המציא לרשות "אישור לרישום בפנקסי המקרקעין" לפני תום 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים.

לעניין "אישור לרישום בפנקסי 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 ו/או לרמ"י (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 דירה במחיר מופחת, למי שאינו חסר דירה או משפר דיור (בהתאם לתנאי המכרז).	450,000 ש"ח
מכירת דירה במחיר מופחת 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 דירה במחיר מופחת בשטח ממוצע שעולה על שטח הממוצע שהוגדר בתנאי המכרז.	450,000 ש"ח
בניית דירה במחיר מופחת במפרט נחות מהמפרט המחייב.	450,000 ש"ח
אי רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין או בספרי הזוכה בתוך 30 יום מיום חתימת החוזה	20,000 ₪ ש"ח
אפליה במכירת דירה במחיר מופחת, 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 ש"ח
מכירה לרוכש, קודם חתימת חוזה מכר דירה במחיר מופחת או לאחריה, של חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.	450,000 ש"ח
גבייה מרוכש, תשלום בגין שינויים במפרט דירה במחיר מופחת, או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד אכלוס הדירה.	450,000 ש"ח
מכירת דירה במחיר מופחת לרוכש, או לקרובו, שבינו לבין המוכר, או קרובו, מתקיימים יחסים	450,000 ש"ח

מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.	
כל הפרה אחרת של כללי מכרז זה.	450,000 ש"ח

יובהר כי הסכומים הנקובים בטבלה לעיל, בצירוף הפרשי הצמדה כאמור, הינם מרביים ונתונים להפחתה על-פי שיקול דעתם של רמ"י והמשרד 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 הבלעדי. 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 לזוכה לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות, כספיות או אחרות בגין כך.

12. תנאים להכרזה על מציע שני כזוכה במכרז

12.1. במידה והזוכה המקורי במכרז לא יעמוד בתנאי זכייתו והעסקה עימו תבוטל, תדון הרשות בבקשה להכריז על המציע בעל ההצעה השניה בגובהה - היינו מחיר נמוך למ"ר עבור דירה במחיר מופחת ומחיר גבוה בעבור רכיב התוספת לתמורה המופחתת בגין הקרקע (ככל וישנה) (להלן: "**מציע מס' 2**") כזוכה במכרז, זאת בהתקיים התנאים המצטברים הבאים:

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

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

12.1.2. מציע מס' 2 יידרש להשוות הצעתו להצעת הזוכה הן לעניין מחיר מ"ר בגין יח"ד במחיר מופחת והן לעניין רכיב התוספת לתמורה המופחתת בגין הקרקע (ככל וישנה).

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 ורכיב התוספת 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.

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'

נוסח ערבות לקיום ההצעה

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי מרכז

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 מספר
מר/332/2020 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 **29/04/2022** 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/חברת הביטוח באמצעות
פקסימיליה, מברק, או כל אמצעי אלקטרוני אחר, וזו לא תחשב כ"דרישה" בהתאם לכתב ערבות זה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה

בכבוד רב,

בנק/חברת הביטוח _____

נספח ב'

נוסח חוזה החכירה ותנאים מיוחדים לחוזה החכירה

חוזה חכירה

מ ה ו ן

מס' תיק: _____

מס' חשבון: _____

נערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

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

מצד אחד ;

ל ב י ן

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

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

מצד שני:

מ ב ו א

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"מטרת החכירה": _____.

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

"התמורה": _____

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

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

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

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

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

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

"חייבים נוספים":

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

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

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

"היעוד": _____.

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר _____

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

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

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

הצהרות והתחייבויות החוכר

1. התמורה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. הפרה יסודית

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

11. אי-התאמה ופינוי מחזיקים

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

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

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

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

13. תשלום הוצאות פיתוח

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

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

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

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

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

1. תנאים מיוחדים:

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

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

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

_____ 5. שם

_____ מס' זיהוי

_____ חתימה

_____ 6. שם

_____ מס' זיהוי חתימה

המאשר :

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

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

נספח לחוזה חכירה: תנאים מיוחדים (מסלול מחיר מופחת)

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:

מועד	תיאור השלב
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להמציא חוזה חכירה חתום (ע"י היזם) לרמ"י, לחתום על חוזה הבנייה ולהמציא אותו למשרד הבינוי והשיכון, להמציא הערבויות הבנקאיות האוטונומיות, להמציא כתב התחייבות החתום על ידי חברת הביטוח, לחתום על חוזה לביצוע תשתיות ולהמציאו לחכ"ל.
תוך 18 חודשים מ"המועד הקובע"	שלב הבנייה 05
תוך 3 חודשים ממועד מסירת המגרשים (שלב הבנייה 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 06
תוך 30 חודשים ממועד מסירת המגרשים	לסיים ביצוע שלב הבנייה 42

מודגש כי במקרה של סתירה בין חוזה החכירה לחוזה הבנייה, בכל הקשור לבניית ומכירת הדירות על כל המשתמע מכך גוברות הוראות חוזה הבנייה.

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

שלבי הבנייה (05, 06, 42) מוגדרים בחוזה הבנייה.

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.
- ההנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה.
- 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 מופחת" מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.

4. החוכר מצהיר כי ידוע לו שפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "ההחלטה") והוראות המכרז חלים על המקרקעין נשוא חוזה זה והוא מתחייב לפעול על פיהם.

5. החוכר מחוייב לבנות את מספר יח"ד במתחם/ים בהתאם למספר יח"ד הנזכרות בתכנית. ככל שתאושר תוספת יח"ד עקב הקלה, הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד שיתקבלו עקב ההקלה.

על אף האמור, ובהתאם לסעיף 2.1.6 לחוברת המכרז, ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בבקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה יהיה רשאי למכור עד 50% מסך יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה, שלא במסגרת מחיר מופחת.

במתחמים בהם תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד במחיר מופחת לצד יח"ד בשוק חופשי, על הזוכה במכרז לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מופחת ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד במחיר מופחת אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. כלומר, בכל בניין ובניין החלוקה בין מספר יחידות הדיור בשוק החופשי לבין יחידות הדיור במחיר מופחת יהיה בהתאם לשיעורם היחסי במתחם הכולל.

יחד עם זאת, תתאפשר סטייה של עד 25% משיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים או משיעור הדירות במחיר מופחת. לפי השיעור הנמוך מביניהם.

החלוקה בסעיף זה תכלול גם יחידות דיור שיתווספו בהקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו. ככל ויתווספו.

במקרים חריגים בהם תתבקש סטייה של למעלה מ-25% יידרש אישור של משרד הבינוי והשיכון לשינוי המבוקש. בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז. משרד הבינוי והשיכון יבחר בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי את הדירות שישווקו כיחידות דיור במחיר מופחת ואת הדירות שיימכרו בשוק החופשי. במסגרת בחירת הדירות ייבחנו מאפייני הדירה לרבות שטח הדירה הכולל, מספר החדרים וכיו"ב. יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור במחיר מופחת ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור משרד הבינוי והשיכון, כמפורט לעיל.

7. החוכר מתחייב למכור את הדירות במחיר מופחת 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 הדירות במחיר מופחת הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לזכאים, בתנאים שנקבעו במכרז ובמחיר למ"ר בנוי שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז.

משרד הבינוי והשיכון באישור הוועדה לתכנון ופיתוח רשאי, לאחר לזוכה במכרז, למכור למדינה דירות במחיר מופחת שלא נרכשו, לטובת דיור ציבורי, וזאת במחיר שיקבע בין הצדדים, ולא יותר מהמחיר למי"ר שנקבע במכרז, הכל בכפוף לאמור בפרק משנה 4.7.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. בתום שנה מיום קיום ההגרלה, ולאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה רשאי משרד הבינוי והשיכון, בנסיבות מיוחדות, לאחר לזוכה למכור את יתרת הדירות לזכאים שלא במסגרת התנאים ו/או המחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שהמחיר למי"ר בנוי לא יעלה על המחיר שנקבע במכרז ובתנאים שלא יפחתו מהתנאים שנקבעו במכרז.

8. דירה במחיר מופחת 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.

9. החוכר יורשה להתחיל במכירת דירות במחיר מופחת, רק לאחר שידווח למשרד הבינוי והשיכון או לרמ"י או למי מטעמם פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות במחיר מופחת" (נספח ג' לחוזה הבנייה).
10. החוכר לא ימכור לרוכש, קודם חתימת חוזה המכר של דירה במחיר מופחת או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.
11. החוכר לא ימכור דירה במחיר מופחת לרוכש שבינו או בין קרובו, לבין הזוכה או מי מטעמו של הזוכה (לרבות קבלן מבצע, חברת בת וחברת אם, חברה קשורה, משווק וכדומה) מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.
12. החוכר מחויב לפרסם את הפרויקט בהיקף ובתנאים כמפורט בחוזה הבנייה.
13. מחיר דירה במחיר מופחת, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: "**מחיר דירה במחיר מופחת**") או "**המחיר המירבי לדירה במחיר מופחת**"), 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.
- המחיר למ"ר בנוי של דירה אחת או יותר מהדירות המיועדות לדיוור במחיר מופחת, יוכל להיות גבוה או נמוך עד 10% מהמחיר למ"ר בנוי שנקבע במסגרת המכרז (האמור מתייחס לשטח העיקרי של הדירה ללא ההצמדות (גינות, מרפסות, חניות ומחסנים) ובלבד שלא יחול שינוי בכלל תקבולי היזם להם הוא זכאי בגין סך כלל הדירות במחיר מופחת על פי המכרז עבור כלל הדירות במחיר מופחת הכל בהתאם לשיקול דעתו של משרד הבינוי והשיכון וקבלת אישורו בכתב. יודגש כי בכל מקרה לא יורשה היזם לגבות סכום העולה על סך התקבולים המגיעים לו בגין כלל יחידות הדיוור במחיר מופחת.
14. שטח יחידות הדיוור במחיר מופחת מתוך כלל המיזם יהיה נמוך מחלקן היחסי של יחידות הדיוור במחיר מופחת במיזם.
15. מחיר דירה במחיר מופחת, 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, על בסיסו יחושב מחיר הדירה שיירשם בחוזה, לא יוצמד למדד בתקופה שקודמת ליום חתימת החוזה.
- מחיר דירה במחיר מופחת 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' 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 דירה במחיר מופחת, למעט שכ"ט עורך דין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014.

16. דירה במחיר מופחת תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בנספח ג'1 לחוזה הבנייה (להלן: **"מפרט מחייב"**), והזוכה לא יגבה מרוכש תשלום בגין שינויים במפרט המחייב, או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה. על אף האמור, משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר מראש סטייה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים, כפי שנקבע בחוזה הבנייה, בנספח ג'1 תחת סעיף (1) לפרק א' שכותרתו "רכיבי דירת מגורים ושטח מרבי" (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 והחוכר מבקש לבנות (וקיבל על כך אישור מראש מאת משרד הבינוי והשיכון), 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, וכמפורט במפרט המחייב, כנגד קבלת זיכוי כספי.

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

18. מחיר דירה במחיר מופחת 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 במחיר מופחת (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 לדירה במחיר מופחת שבנה לפי מכרז זה, לרבות מחירה, שטחה, מפרטה, חוזה המכר שנחתם לגביה וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.

21. החוכר מתחייב כי הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם לפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

22. הוראות שייקבעו בחוזה המכר שבין הזוכה לרוכש דירה במחיר מופחת:

א. חוזה המכר יישא את הכותרת "חוזה מכר – דירה במחיר מופחת" בהדגשה.

ב. החוכר מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח ג'6 לחוזה הבנייה ("הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה").

ג. החוכר יקבע בחוזה המכר של דירה במחיר מופחת, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר 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 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'7 לחוזה הבנייה.

- ה. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירה במחיר מופחת טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ למשרד הבינוי והשיכון.
- ו. להבטחת עמידת רוכש דירה במחיר מופחת 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, יפויי כח נוטריוני 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 כאמור בסעיף 3.4.16 לחוברת המכרז.
- ח. הקניית זכות בעלות על דירה במחיר מופחת 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 מדדה 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 ותירשם 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 פרצלציה (חלוקה)

ידוע לחוכר כי ככל והקרקע נשוא המכרז עברה פרצלציה (חלוקה) והפרצלציה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. על הזוכה יהיה לחתום מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מיד לאחר רישום החלוקה במקרה בו החלוקה נרשמה לאחר שהיזם חתם על חוזה החכירה), על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הנדרשות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

ידוע לחוכר, כי הוא לא יקבל כל שירות מהרשות קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות 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 תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם, יותנה רישום זכויות החוכר ו/או רוכשי יחידות במחיר מופחת בלשכת רשם המקרקעין בהמצאת אישור משרד הבינוי והשיכון וכן ברישומה של הערת אזהרה והכל כמפורט בתנאי המכרז.

26. בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת תעודת גמר, 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 במחיר מופחת, 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.

מכרז מספר מר/332/2020

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 בכתב ועל פי שיקול דעתה 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.
31. ההצעה למ"ר דירה במחיר מופחת 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 לזוכה כי עליו להשלים את הבנייה בתוך התקופה הנקובה לעיל.
35. חוברת המכרז על נספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה החכירה.

נספח ג'

נוסח חוזה הבנייה

חוזה בנייה
מכרזי דיור במחיר מופחת
ב"רובע הבינלאומי" בלוד

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' מר/332/2020 לבניית _____ יח"ד, מסחר ומבני ציבור וכל הכרוך בכך במתחם מס' _____ (להלן: "המתחם") בלוד "הרובע הבינלאומי", המצוי בתחומי תכנית מפורטת (תב"ע) תמל/1087 (להלן: "הפרויקט") בכפוף לתנאים המפורטים בחוברת המכרז ובחוזה זה (להלן: "מכרז דיור במחיר מופחת" ו-"המכרז").

והואיל: ורשות מקרקעי ישראל (להלן- רמ"י) הינה המנהלת של המקרקעין בפרויקט, המפורטים בסעיף 1 לחוברת המכרז, טבלת "פרטי המתחמים".

והואיל: והמשרד ורמ"י ייעדו את הקרקע לבניית יחידות דיור למגורים על-ידי היזם.

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 מתחייב לבנות את יחידות הדיור למגורים, המסחר ומבני הציבור ולעמוד במטלות המפורטות בתנאי המכרז ובהסכם התשתית ולמכור את דירות מחיר מופחת לחסרי דירה ו/או משפרי דיור בהתאם לתנאי המכרז, הסכם זה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין דיור במחיר מופחת התקפות במועד פרסום המכרז.

והואיל: ועל-פי תנאי המכרז, חייב היזם לבנות _____ מיחידות הדיור בהן זכה כדירות במחיר מופחת, ולמוכרן לאזרחי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירה במחיר מופחת ו/או למשפרי דיור, הכל בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל בעניין דיור במחיר מופחת שתהיה בתוקף במועד פרסום המכרז וכמפורט בחוזה זה ונספחיו. בנוסף, חייב היזם לבנות _____ יחידות דיור שלא במחיר מופחת ("יחידות במחיר שוק").

והואיל: ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, היזם יהיה רשאי למכור 50% מסך יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה, שלא במסגרת מחיר מופחת.

והואיל: והחברה הכלכלית ללוד בע"מ (להלן: "החכ"ל או חכ"ל לוד"), קיבלה על עצמה לנהל באמצעות קבלנים את ביצוע התשתיות הציבוריות, הכל כמפורט במסמכי המכרז, בחוזים ובנספחים לחוזה זה.

והואיל: והרשות המקומית ו/או החכ"ל ו/או מי מטעמה, קיבלה על עצמה לבצע את התכנון והביצוע של עבודות הפיתוח הכללי, הכל כמפורט במסמכי המכרז, בחוזים ובנספחיםם ובחוקי העזר העירוניים.

והואיל: ומוסכם על היזם כי ביצוע עבודות הפיתוח הכללי על-ידי הרשות המקומית ו/או החכ"ל ו/או מי מטעמה, הוא באחריותה הבלעדית של הרשות המקומית ו/או מי מטעמה

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא

1. הגדרות

בחוזה זה, ולמעט אם משתמעת כוונה אחרת -

"בנייה רוויה"	מגרש המיועד לבניית 6 יחידות דיור לפחות, בשתי קומות, ולפחות דירה אחת בכל קומה, והבניין או כל הבניינים שיוקמו עליו, ראויים להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.
"דירות במחיר מופחת"	כהגדרתה בחוברת המכרז, 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 בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה שתבוא במקומה.
"משפר דיור"	כהגדרתו בפרק משנה 4.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכל החלטה שתבוא במקומה.
"בן מקום"	כהגדרתו בסעיף 4.7.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
"היזם"	הזוכה במכרז.
"המשרד"	משרד הבינוי והשיכון.
"רמ"י"	רשות מקרקעי ישראל.
"המנהל"	המנהל הכללי של משרד הבינוי והשיכון, לרבות כל אדם המורשה בכתב על-ידו לצורך החוזה או חלק ממנו.
"המפקח"	נציג שימונה ע"י המשרד על פי שיקול דעתה הבלעדי, לביצוע מעקב ובקרה אחר ביצוע העבודות והמטלות החלות על היזם על פי האמור בהסכם זה ובתנאי המכרז.
"הרשות המקומית ו/או חכ"ל לוד"	עיריית לוד ו/או החברה הכלכלית לוד בע"מ ו/או מי שימונה על ידה לביצוע התשתיות הציבוריות.
"המועד הקובע"	המועד בו החליטה ועדת המכרזים של רמ"י על הזוכה במכרז. המועד הקובע לחוזה זה, שהוא _____.
"תעודת גמר"	תעודת גמר כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) תשע"ו-2016.

לוח הזמנים לביצוע פעולות ועבודות על-ידי היזם בהתאם להוראות חוזה זה.	"לוח זמנים"
אדם שמונה בכתב, מעת לעת, על-ידי היזם לפקח פיקוח צמוד על ביצוע העבודות או חלק מהן.	"מפקח מטעם היזם"
מדד תנודות מחירי תשומות הבנייה למגורים כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.	"מדד תשומות הבנייה"
מגרש או מספר מגרשים בהם זכה היזם.	"מגרש/מתחם"
נספח ג'1 לחוזה.	"מפרט מחייב"
מי שמונה על-ידי המנהל, מעת לעת, בסמכויות ותפקידים שהוקנו לו לצורך חוזה זה.	"נציג המשרד"
ערבות בנקאית/חברת ביטוח אוטונומית למילוי כל התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה הזה והמכרז. בנוסח המצורף כנספח לחוברת המכרז ובהתאם לסכום הנקוב בחוברת המכרז.	"ערבות ביצוע"
מסירת המגרש/ים ליזם לרבות מסירת האחריות על שמירתו/ם. לעניין זה יובהר כי יזם אשר יוזמן לקבלת המגרש/ים על ידי הרשות או המשרד או גורם המפתח או מי מטעם, אך לא יתייצב למסירה במועד הנקוב בהזמנה ייחשב העניין כמסירה לצורך שלב זה	"שלב הבנייה 05"
קבלת היתר בניה ממוסדות התכנון, או החלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, וכן גידור, גבולות המגרש.	"שלב הבנייה 06"
קבלת תעודת גמר כמשמעותה בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה) – תשע"ו-2016.	"שלב הבנייה 42"

כללי

א. המבוא לחוזה זה והנספחים המצורפים לו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

- ב. מודגש כי במקרה של סתירה בין חוזה החכירה לחוזה הבנייה, בכל הקשור לבניית ומכירת הדירות, על כל המשתמע מכך, גוברות הוראות חוזה הבנייה.
- ג. היזם מתחייב לבנות את יחידות הדיור למגורים במתחם בו זכה, ולרבות פיתוח בתחום המגרש. היזם מתחייב לבנות ולפתח את המגרשים 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 בהתאם להוראות חוזה זה את התכנון, הבנייה, הפיתוח הצמוד והמשלים והמכירה של יחידות הדיור למגורים בהם זכה ולרשמן בלשכת רישום המקרקעין.
- ה. 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.

1. מסמכים המצורפים למכרז ומהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה:

- 1.1. מפרט מחייב (נספח ג'1).
- 1.2. כתב התחייבות להמצאת נספח ביטוח (נספח ג'3).
- 1.3. טופס הצהרה על דירות במחיר מופחת (נספח ג'4).
- 1.4. הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה (נספח ג'6 לחוזה).
- 1.5. כתב התחייבות של רוכש דירה מחיר מופחת (נספח ג'7).
- 1.6. נוסח ערבות ביצוע (נספח ג'8).
- 1.7. ייפוי כוח בלתי חוזר, נוטריוני (נספח ג'9).
- 1.8. מסמכי התכנית (נספח ג'10).
- 1.9. תשריטי שיווק (נספח ג'11).
- 1.10. מכתב החברה הכללית ללוד בע"מ בנושא מבני הציבור הנדרשים (נספח ג'12).
- 1.11. מפרט בינוי מבני ציבור (חובה) עבור גני ילדים (נספח ג'13).
- 1.12. פינוי אשפה פניאומטי (נספח ג'14).
- 1.13. תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 (נספח ג'15).

1.14. נוסח חוזה לביצוע מבני ציבור (חובה), ללא תמורה ליזם, שייחתם עם החכ"ל (נספח ז-2 לחוברת המכרז).

2. **מסמכים שאינם מצורפים והמהווים חלק בלתי נפרד מהחוזה:**

2.1. המפרט הכללי לעבודות בניין בהוצאת הוועדה הבין-משרדית על כל פרקיו המתאימים, במהדורתם האחרונה והמעודכנת.

2.2. תקנים ישראלים במהדורתם האחרונה המעודכנת.

2.3. חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ותקנותיו.

2.4. תנאי חוזה לביצוע העבודה נוסח התשס"ה אפריל 2005 (מדף 3210).

2.5. ההודעות למציעים, שתוצאנה מטעם המשרד, לפני המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז לרבות פרוטוקול סיור מציעים (ככל ויקויים סיור), ושעל היזם להחזירן חתומות יחד עם כל יתר מסמכי מכרז/חוזה זה, עפ"י קביעת המנהל.

פרק א' - בנייה

חוזה זה בא להסדיר את המחויבויות של היזם ושל המשרד בכל הקשור לבניית יחידות הדיוור למגורים מסחר ומבני ציבור ולפיתוח הצמוד.

1. הצהרת היזם והתחייבויותיו

א. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, מתחייב היזם לבנות יחידות דיוור למגורים, ולבצע את עבודות הפיתוח בתחום המגרש, הכל כמפורט בחוזה זה ועל פי האמור בהסכם התשתית המצ"ב כנספח למסמכי המכרז ועל-פי היתר הבניה ותנאיו.

ב. היזם מצהיר כי ידוע לו ששטחי המגרשים וגבולותיהם אינם סופיים וכי עלולים לחול בהם שינויים, כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או בתוכניות החלוקה ו/או בביצוע העבודות לפי הסכם זה, ואין ולא תהיה ליזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד המשרד או הרשות בקשר לכל שינויים בשטחים ו/או בגבולות, עקב כל האמור לעיל מלבד התחשבויות כספית הנובעת מתיקון שטחים כאמור בחוזה החכירה.

ג. היזם מתחייב כי, עובר לגמר שלב הבנייה 06, יסיים, בין היתר, ביצוע של קירות היקפיים של המגרש, לרבות מעקות בראש הקירות ולרבות החיפוי של הקיר, בהתאם 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 למפה/תשריט המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז ובמועד מסירת המתחם.

למען הסר ספק, מובהר כי אם נרשמה פרצלציה על המגרש, והיזם חרג בעבודותיו מגבולות המגרש כפי שנרשמה לגביו הפרצלציה, או שהיזם ביצע חלוקת משנה של המגרש שלא באה לידי ביטוי ברישום הפרצלציה כפי שנעשה ע"י המשרד, על היזם לפעול לתיקון הנדרש ועל חשבונו.

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

ה. ידוע ליזם כי במגרשים מושא המכרז קיימים, בין היתר: עמודי חברת חשמל, שטח מעובד, תעלה, עצי אקליפטוס ו/או הדר ו/או מטע, מגוף מים ועבודות עפר זמניות.

פינוי עמודי חברת החשמל הינו באחריות ובביצוע חברת החשמל. שאר המטרדים יפנו ע"י היזם, באחריותו ועל חשבונו.

מגרשים 213, 214, 247 – קיימים, בין היתר, דרך עפר וקו מתח. פינוי קו המתח באחריות החכ"ל. יחד עם זאת יתכן שבעת מסירת המגרשים הקו טרם יפונה. מובהר כי הפינוי אינו תנאי למסירת מגרש וייתכן כי היזם יקבל את המגרש עם קו המתח שיפונה לאחר מכן ע"י החכ"ל. היזם מצהיר כי ידועות לו ההשלכות העלולות לנבוע מהאמור וכי לקח אותן בחשבון בהצעתו ולא יבוא כלפי המשרד ו/או רמ"י ו/או מי מטעמם בכל טענות ו/או תביעות בגין האמור.

ו. ידוע ליזם כי בשטחים הציבוריים שבשטח התכנית, תבצע עיריית לוד או מי מטעמה, מערכת פינוי אשפה פניאומטית אשר נותנת מענה לפינוי אשפה ביתית לשכונה כולה. היזם מצהיר כי ידוע לו שדרישות עיריית לוד ו/או מי מטעמה מפורטות בנספח ג' 14 המצורף לחוזה הבנייה.

- ז. ידוע ליזם כי קווי הדיקור של עבודות עפר לכבישים הן בחפירה והן במילוי יחדיו לתחומי המגרשים מושא המכרז. המשרד לא יבצע קירות תומכים בגבול המגרשים ולא יבצע מילוי במגרשים. פינוי הדיקור במגרשים יבוצע ע"י היזם ועל חשבונו. פינוי הדיקור ע"י היזם יבוצע מבלי לפגוע בתשתיות הציבוריות.
- ח. ידוע ליזם כי עליו לבצע את התשתיות לעבודות הפיתוח הסופי של המדרכות והגיגון בתחום המגרש, בין קו הבנייה בפועל לקו המגרש בכל החזיתות אשר פונות לרחוב כמפורט בתכנית הבינוי והפיתוח 1:500, על חשבונו.
- ט. ידוע ליזם כי החכ"ל תבצע את השלמת הפיתוח הסופי של התכנית, הריצוף והגיגון בתחום המגרשים בין קו הבנייה בפועל לקו המגרשים בכל החזיתות אשר פונות לרחוב כמפורט בתכנית הבינוי והפיתוח 1:500 (נספח ג' 15).
- י. ידוע ליזם כי ככל ויוקמו תשתיות ציבוריות בתחום המגרשים מושא המכרז, הרשות המקומית ואו תאגיד המים ו/או מי מטעמם יהיו אחראים לתחזוקה השוטפת של תשתיות אלו בלבד.
- יא. היזם מצהיר ומתחייב כי אין ולא יהיו לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כספיות ו/או אחרות, לרבות דרישה לביטול העסקה כלפי רמ"י ו/או המשרד ו/או מי מטעמם בגין התנאים המפורטים לעיל.

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 חוזה חכירה חתום (ע"י היזם) לרמ"י, להמציא הערבויות האוטונומיות, להמציא כתב התחייבות החתום על ידי חברת הביטוח. לחתום על חוזה לביצוע תשתיות ולהמציאו לחכ"ל.

תוך 18 חודשים מ"המועד הקובע" שלב הבנייה 05.

תוך 3 חודשים ממועד מסירת המגרשים לסיים ביצוע שלב הבנייה 06. (שלב הבנייה 05)

תוך 30 חודשים ממועד מסירת המגרשים לסיים ביצוע שלב הבנייה 42.

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

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

3. הקצאת קרקע

3.1. היזם מתחייב לחתום על חוזה חכירה עם רמ"י.

3.2. דמי החכירה ישולמו לרמ"י בהתאם לתנאים שיקבעו על-ידה בתנאי המכרז.

3.3. בניית יחידות העירייה:

3.3.1. היזם מתחייב כי במתחם מושא החוזה (למעט מתחם 68183) יקצה היזם מבנים ומוסדות ציבור לטובת עיריית לוד כמפורט בתב"ע. (להלן: "יחידות העירייה").

3.3.2. היזם מתחייב לבנות את מבני הציבור בהתאם למפורט במכתב החכ"ל המצורף לחוברת המכרז כנספח ג'12.

3.3.3. במתחמים 67864, 68182, 68184 על היזם יהיה לתכנן ולבנות את יחידות העירייה בהתאם להוראות התב"ע ועל פי הוראות מפרט בינוי מבני ציבור (חובה) המצורף לחוזה הבנייה ומסומן כנספח ג'13.

היזם מתחייב להתקשר בחוזה לביצוע מבני ציבור (חובה), עם החכ"ל (נספח ז-2 לחוברת המכרז). היזם לא יקבל תמורה בגין תכנון וביצוע מבני ציבור (חובה) ו/או בגין כל פעולה שתבוצע בקשר אליהם, והם יבוצעו על חשבונו ובאחריותו בלבד, כמפורט בנספח ז-2.

3.3.4. בהתייחס למפרטי בינוי למוסדות ציבור יצוין עוד כי: עבודות התכנון והביצוע של מבני המגורים על כל חלקיהם, לרבות הפיתוח הצמוד ייעשו בהתאם להוראות המכרז וחוזה הבנייה ובהתאם להוראות המפרט המחייב המסומן כנספח ג'1. בכל מקום בו תהיה סתירה בין הוראות הנוגעות לתכנון ולביצוע מבני המגורים והמפרט המחייב לבין הוראות מפרט הבינוי למוסדות ציבור, יגברו הוראות המפרט המחייב.

3.3.5. היזם מצהיר כי לא יהיו לו תביעות כנגד המשרד ו/או רמ"י ו/או מי מטעמם, בכל הנוגע לחוזים שייחתמו עם החכ"ל, המופיעים בנספח ז-2.

3.3.6. היזם מתחייב לפעול לרישום צו בית משותף תוך שנתיים ממועד סיום הבניה. היזם מתחייב כי צו הבית המשותף יסקף את החלוקה הקבועה בתכנית בין הייעודים השונים ובכלל זה היחידות שייעודן לצרכי ציבור. צו הבית המשותף על כל תתי החלקות שבו יירשם היזם ורישום פרטני של זכויות הדיירים בדירות המגורים, בין בחכירה ובין בזכאות לבעלות ייעשה בהתאם להחלטות המועצה התקפות לאותה עת.

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

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

3.3.9. ידוע ליזם כי עיריית לוד ו/או החברה הכלכלית מטעמה מורשית לפקח על בניית הרכיב הציבורי והיזם מתחייב למסור דיווח על התקדמות בניית הרכיב הציבורי בכל עת על פי דרישה.

למען הסר ספק, מובהר כי על אף האמור בחוזה החכירה, אין ולא תהיה ליזם כל זכות שהיא ביחידות העירייה.

4. **בניית דירות במחיר מופחת**

- א. היזם מתחייב לבנות _____ יחידות דיור במתחם בו זכה כדירות במחיר מופחת.
- ב. היזם מתחייב לבנות את הדירות במחיר מופחת בהתאם למפרט שאינו נחות מהמפרט המופיע בנספח ג' לחוזה זה (להלן: "**מפרט מחייב**").
- ג. תנאי החוזה מאפשרים מכירה של יחיד במחיר מופחת לצד יחיד בשוק חופשי. על היזם לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם נשוא החוזה, תמהיל מעורב של יחיד במחיר מופחת ויחיד שוק חופשי, בהתאם ליחס בין יחיד מחיר מופחת אל מול יחיד שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. כלומר בכל בניין ובניין היחס בין מספר יחידות הדיור בשוק החופשי לבין יחידות הדיור במחיר מופחת, יהיה בהתאם לשיעור היחסי במתחם הכולל.
- יחד עם זאת, תתאפשר סטיה של עד 25% משיעור הדירות במחיר המופחת או משיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסויים, לפי השיעור הנמוך מביניהם.
- החלוקה בסעיף זה תכלול גם יחידות דיור שיתווספו בהקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, ככל ויתווספו.
- במקרים חריגים בהם תתבקש סטייה של למעלה מ-25%, יידרש אישור של המשרד לשינוי המבוקש. בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז.
- ד. המשרד יבחר בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי את הדירות שישווקו כיחידות דיור במחיר מופחת ואת הדירות שיימכרו בשוק החופשי. במסגרת בחירת הדירות ייבחנו מאפייני הדירה לרבות שטח הדירה הכולל, מספר החדרים וכיו"ב.
- יובהר כי לא יתאפשר הליך בחירת יחידות דיור במחיר מופחת ומכירת יחידות דיור בשוק החופשי ללא אישור המשרד, כמפורט לעיל.

5. **מכירת דירות**

5.1 **מכירת דירות במחיר מופחת**

- א. מחיר מטר מרובע דירתי, אשר ישמש לחישוב המחיר המירבי לדירה במחיר מופחת כפי שיפורט להלן, הינו _____ ₪ לא כולל מס ערך מוסף.
- ב. מחיר דירה במחיר מופחת, בתוספת מע"מ לפי שיעורו ביום התשלום, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכירת 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%.

(3) בגין השטח שמעל ל 121 מ"ר לא תחול גבייה כלל.

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

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

ג. המחיר למ"ר בנוי של דירה אחת או יותר מהדירות המיועדות לדיוור במחיר מופחת, יוכל להיות גבוה או נמוך עד 10% מהמחיר למ"ר בנוי שנקבע במסגרת המכרז (האמור מתייחס לשטח העיקרי של הדירה ללא ההצמדות (גינות, מרפסות, חניות ומחסנים)) ובלבד שלא יחול שינוי בכלל תקבולי היזם להם הוא זכאי בגין סך כלל הדירות במחיר מופחת על פי המכרז עבור כלל הדירות במחיר מופחת, הכל בהתאם לשיקול דעתו של המשרד וקבלת אישורו בכתב. יודגש כי בכל מקרה לא יורשה היזם לגבות סכום העולה על סך התקבולים המגיעים לו בגין כלל יחידות הדיוור במחיר מופחת.

ד. שטח יחידות הדיוור במחיר מופחת מתוך כלל המיזם יהיה נמוך מחלקן היחסי של יחידות הדיוור במחיר מופחת במיזם.

ה. 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 חתימה 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, על בסיסו יחושב מחיר הדירה שיירשם בחוזה, לא יוצמד למדד בתקופה שקודמת ליום חתימת החוזה.

מחיר דירה במחיר מופחת 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'6 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 דירה במחיר מופחת, למעט שכ"ט עורך דין בהתאם לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה- 2014.

ו. דירה במחיר מופחת 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.

ז. 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 כפי המפורט במפרט המחייב כנגד קבלת זיכוי כספי.

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

ח. מחיר דירה במחיר מופחת 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.

ט. היזם מתחייב למכור את כל הדירות במחיר מופחת 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 הדירות במחיר מופחת הכלולות בחוזה זה, יהיה היזם רשאי, באישור מוקדם של המשרד, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור לזכאים, בתנאים ובמחיר שנקבעו במכרז ובמחיר למ"ר בנוי שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז.

לאחר שהותר ליזם למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה רשאי המשרד, בנסיבות מיוחדות ובתנאים שייקבעו על ידיו, לאשר ליזם למכור את יתרת הדירות שלא במסגרת התנאים ו/או המחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שהמחיר למ"ר בנוי לא יעלה על המחיר שנקבע במכרז ובתנאים שלא יפחתו מהתנאים שנקבעו במכרז.

המשרד באישור באישור הוועדה לתכנון ופיתוח רשאי, לאשר ליזם, למכור למדינה דירות במחיר מופחת שלא נרכשו, לטובת דיור ציבורי, וזאת במחיר שיקבע בין הצדדים, ולא יותר מהמחיר למ"ר שנקבע במכרז, הכל בכפוף לאמור בפרק משנה 4.7.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

י. 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.

יא. היזם מתחייב להימנע מנקיטה באפליה פסולה בעת שיווק ומכירת יחידות הדיור, 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 מופחת (יחידות במחיר שוק).

יב. היזם מתחייב לא למכור דירה במחיר מופחת לרוכש שבינו או בין קרובו, לבין היזם או מי מטעמו של היזם (לרבות קבלן מבצע, חברת בת וחברת אם, חברה קשורה, משווק

וכדומה), מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.
"קרוב" לעניין סעיף זה כהגדרתו בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].

יג. היזם מורשה להתחיל במכירת דירות במחיר מופחת רק לאחר שידווח למשרד, פרטים כמפורט ב"טופס הצהרה על דירות במחיר מופחת" נספח ג' לחוזה הבנייה.

יד. היזם מתחייב לא למכור לרוכש דירה במחיר מופחת, קודם חתימת ההסכם לרכישת דירה במחיר מופחת או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בהסכם הרכישה האמור.

טו. 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 במחיר מופחת.

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

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

5.2 בניית ומכירת/השכרת דירות שלא במחיר מופחת

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

היזם רשאי למכור/להשכיר את יחידות הדיוור (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 בחוברת המכרז, תחת העמודה "מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי").

ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיוור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, היזם יהיה רשאי למכור 50% מסך יחידות הדיוור שיתווספו עקב ההקלה, שלא במסגרת מחיר מופחת.

היזם מחויב לבנות את מספר יח"ד שיתקבלו עקב ההקלה.

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

6. מכירת דירות במחיר מופחת לבני מקום

הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם לסעיף 4.7.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

7. פרסום דירות במחיר מופחת

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 לרבות הקמת אתר אינטרנט ייעודי.

8. הרשמה והגרלת דירות במחיר מופחת

א. היזם יורשה להתחיל במכירת דירות במחיר מופחת, רק לאחר שידווח למשרד פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות במחיר מופחת" נספח ג'4 לחוזה.

ב. היזם ימכור את הדירות במחיר מופחת לחסרי דירה אשר יזכו בהגרלה שיערוך המשרד, ובהתאם לכללים שיקבעו.

לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא הדירות במחיר מופחת הכלולות בחוזה זה, יהיה היזם רשאי, באישור מוקדם של המשרד, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לזכאים, בתנאים ובמחיר שנקבעו במכרז ובמחיר למ"ר בנוי שלא יעלה על המחיר שנקבע במכרז.

לאחר שהותר ליזם למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה רשאי המשרד, בנסיבות מיוחדות ובתנאים שייקבעו על ידיו, לאשר ליזם למכור את יתרת הדירות שלא במסגרת התנאים ו/או המחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שהמחיר למ"ר בנוי לא יעלה על המחיר שנקבע במכרז ובתנאים שלא יפחתו מהתנאים שנקבעו במכרז. המשרד באישור באישור הוועדה לתכנון ופיתוח רשאי, לאשר ליזם, למכור למדינה דירות במחיר מופחת שלא נרכשו, לטובת דיור ציבורי, וזאת במחיר שיקבע בין הצדדים, ולא יותר מהמחיר למ"ר שנקבע במכרז, הכל בכפוף לאמור בפרק משנה 4.7.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

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 דירה במחיר מופחת

א. חוזה המכר בין היזם לרוכש, ישא את הכותרת "חוזה מכר – דירה במחיר מופחת" בהדגשה.

ב. היזם מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח ג'6 לחוזה זה ("הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים בחוזה אחיד בין מוכר לרוכש דירה"). יודגש כי על היזם לאשר את נוסח חוזה המכר מול המשרד ו/או מי מטעמו, כתנאי לאישור מכירת דירות מחיר מופחת לזכאים.

היזם מצהיר, כי ידוע לו שאין בהוראות הכלולות בנספח ג'6 לחוזה, כדי למנוע מרוכשי הדירות הנ"ל מלהעלות טענות על-פי חוק החוזים האחדים 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 דירה במחיר מופחת, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר 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. יובהר כי במקרה של מכירת דירה שלא במסגרת הגרלה, מועד ההגרלה

ייחשב כיום חתימת הסכם מכר מול הרוכש.

- 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 הדירה במחיר מופחת 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 דירה במחיר מופחת בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י היזם ובאחריותו הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי היזם. 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:
- מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב המצורף לחוזה זה.
 - לא יתאפשר לרוכש לבצע שדרוגים, בתשלום או ללא תשלום, 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 כאמור בסעיף 5.1. לעיל.
 - יובהר כי ניתן לבצע תוספת למפרט ו/או שדרוג עד למועד החתימה על חוזה המכר, ובלבד שמחיר הדירה לא יעלה על התחשיב המפורט לעיל.
 - היזם יקבע בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף 1.5 לעיל.
 - הקניית זכות בעלות על דירות במחיר מופחת תהיה באישור רמ"י ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.
 - 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.

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 הדירות המיועדות לדירות במחיר מופחת במתחם, כדירות במחיר מופחת 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 הנוכחית (התקפה) תשונה ע"י גורם אחר שאינו היזם או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית, (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), היזם לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י ו/או המשרד בכתב ובלבד שיחידות הדיור הנוספות ישווקו בהתאם לאותה החלוקה היחסית בין יחידות הדיור במחיר המופחת ויחידות הדיור לשוק החופשי כפי שנקבע בטבלה שבסעיף 1 לחוברת המכרז ובכפוף לתשלום הפרשים בגין שווי ערך הקרקע (ככל וישנם) כפי שייקבע על ידי שמאי רמ"י.

- היזם מתחייב כי ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין על פי התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה יהיה רשאי למכור 50% מסך יחידות הדיור שיתווספו עקב ההקלה, שלא במסגרת מחיר מופחת.

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 בתכנון של עבודות הפיתוח, ישא היזם בתשלום נוסף של הוצאות הפיתוח, הכל לפי קביעת המשרד.

ב. תיאום תכנון תשתיות ופיתוח

היזם מתחייב לתכנן ולבצע את עבודות הבנייה ופיתוח המגרש לרבות מיקום וגובה הכניסה למגרש, מיקום פילרים וארונות סף, מיקום התחברות לשוחות ביוב וחיבור לכל המערכות לרבות מערכת אספקת מים, בתיאום עם הגופים המוסמכים והגורם המפתח ועל פי הוראותיהם.

ככל ובתנאי המכרז נקבע, בין היתר, כי על היזם מוטלת החובה לבצע עבודות תשתית ציבורית (מלאה או חלקית) החורגת מגבולות המגרש בו זכה (כדוגמת שבילים ציבוריים, שצ"פים ועוד), היזם מתחייב לתכנן את העבודות כאמור באופן התואם ככל הניתן לעבודות כפי שבוצעו או מתוכננות לביצוע על ידי הגורם המפתח וזאת בהתאם להוראות המכרז על נספחיו, ובכלל זה תגמירים, מפרטים ובקרת תכניות העבודה לביצוע. היזם מתחייב, שלא להתחיל בביצוע העבודות כאמור טרם הכנת תכנון מפורט לביצוע התואם את ההנחיות כפי שנקבעו.

למען הסר ספק, ככל ובמסמכי המכרז ניתנה הנחיה מפורטת ומרחיבה לעניין האמור בסעיף זה, יחולו הוראות ההנחיה המפורטת.

ג. ביצוע

1. היזם מתחייב בזאת, כי במועד שלב הבנייה 06, יהיו בידיו היתרי בניה תקפים וכל הרישיונות הדרושים כחוק. ככל שבידי היזם החלטה לאישור בקשה להיתר בניה בתנאים, הוא מתחייב להשלים את התנאים הקבועים באישור, בתוך 6 חודשים ממועד קבלת ההחלטה.

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, לפי חוזה זה ישתמש במוצרים ובחומרים הנושאים תו תקן או תו הסמכה או סימן השגחה ויבצע בדיקות מוצרים, חומרים ומלאכות בהתאם לדרישות המשרד ו/או הגורם המפתח.

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 המגיע על-פי דין לעובד או לכל אדם הנמצא בשירות מבצעי העבודות מטעמו, כתוצאה מתאונה או נזק כלשהו תוך כדי ביצוע העבודות. למען הסר ספק, מוסכם בזאת, כי המשרד לא ישא בכל נזק או אובדן כאמור.

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. תוך 72 שעות מיום החלטת ועדת המכרזים על זכייתו במכרז ועד למסירת הדירה לרוכשים, יהא היזם אחראי לשמירה, להשגחה ולכל הקשור בביצוע העבודות וכן לשמירה על מקום ביצוע העבודות במגרש.

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), כוח 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 וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב כאמור לעיל.

ג. היזם אחראי לכך שתוך כדי ביצוע העבודות, לרבות עבודה ארעית, לא תהייה 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 ויצגים למשרד או לגורם המפתח מייד עם קבלת דרישה.

15. טיפול בפסולת

היזם מתחייב לפנות כל חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה שיקבע על-ידי המפקח בהתאם לדין.

16. מפקח מטעם היזם

א. היזם יקיים פיקוח ישיר על ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח הצמוד. הפיקוח יתבצע באמצעות מהנדס או הנדסאי רשוי בעל ניסיון מתאים. המפקח מטעם היזם יימצא באתר הבנייה לאורך כל התקופה בה היזם מבצע עבודות.

ב. המפקח מטעם היזם אחראי שבאתר הבנייה יימצאו המסמכים המפורטים להלן:

1. סט תכניות מושלם לביצוע העבודות.
2. היתר בניה.
3. מפרט טכני לפי חוק המכר (לפני התחלת מכירת הדירות).
4. לוח זמנים מפורט לביצוע במסגרת תקופת הביצוע שבחווזה.
5. יומן עבודה יומן פיקוח עליון.
6. הנחיות ביסוס.
7. פרוגרמת בדיקות וחווזה עם המכון הבדוק.
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 מטעם, תאריך הביקורים באתר הבנייה וצירוף דו"חות הביקורים ליומני העבודה.
- ציון אישור המתכננים שהליקויים תוקנו.
- ציון תעודות תו תקן של החומרים שהובאו לאתר הבנייה.
- דיווח על שלבי הבנייה בהתאם לסמלים שנקבעו, לצורך מעקב אחרי התקדמות הבנייה.
- דיווחים על ביצוע היסודות ועל יציקות הבטון.

ד. מעקב אחר ביצוע משלב עבודות העפר והיסודות

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

- תכנית יסודות מאושרת לביצוע.
- תכנית מדידה של האתר הכוללת:
 - מצב הקרקע בתחילת ביצוע היסודות.
 - מצב התכנון הסופי של פני הקרקע באתר.
- דיווח על ביצוע היסודות.
- דו"חות הביקור של יועץ הביסוס.
- אישור המפקח והערותיו לגמר ביצוע היסודות.

ה. בדיקת חומרים, טיב הביצוע ועמידה בלוח הזמנים

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 יוודא 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.

19. הוראות וסמכויות המפקח מטעם המשרד או מי מטעמו

(א) המשרד רשאי למנות מפקח מטעמו לביצוע מעקב אחר עמידת היזם בהוראות החוזה, והיזם מתחייב להישמע להוראות המפקח.

(ב) ככל והיזם יוזמן לקבלת המגרש/ים, אך לא יתייצב למסירה במועד הנקוב בהזמנה, תבוצע מסירה חד צדדית על כל ההשלכות הנובעות מכך, לרבות העברת האחריות על שמירת המגרש ליזם.

(ג) בהתאם לאמור להלן: על היזם למסור למפקח פוליסת ביטוח תקפה ממועד שלב 05 ועד למועד שלב 42. היזם מתחייב לעמוד בלוח הזמנים שהוכן ע"י המפקח לביצוע עבודות הפיתוח הכללי של היזם, הגובלות או מתחברות לשטחים או למערכות ציבוריות. עם קבלת היתר בנייה מהרשות המקומית, מתחייב היזם להמציא למפקח, עותק מהיתר הבנייה. המפקח יבדוק בזמן הבנייה ולאחר סיום הבנייה, כי היזם המציא אישור ההתקשרות בינו לבין מפעיל האתר לסילוק פסולת, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות וכי הוא מפנה/פינה פסולת ועודפי עפר משטח המגרש אל האתר לפינוי הפסולת, וכן הציג בפני המפקח את כל הקבלות ו/או האישורים לפינוי הפסולת, על-פי הוראות חוזה זה. על היזם לתקן כל נזק שנגרם/יגרם על ידו לעבודות התשתית והפיתוח בהתאם לקביעת המפקח או קביעת הגורם המפתח ועל פי שיקול דעתם הבלעדי.

(ד) אם היזם לא יתקן הנזקים על-פי האמור לעיל, לרבות אי ביצוע שלב בניה 06 ו/או שלבים נוספים במידה ואי ביצועם עלול להביא להפרעה לעבודות הפיתוח הכללי, רשאי המפקח להביא לחילוט "ערבות הנזקים".

(ה) מצא המפקח מטעם הרשות ליקויים בביצוע העבודות שעל היזם לבצע עפ"י חוזה זה ו/או בביצוע הוראות חוזה זה, יודיע על כך ליזם, והיזם מתחייב לתקן את הליקויים תוך 14 יום.

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

(ז) לא מילא היזם את התחייבויותיו לפי סעיפים 12, 13, 15, ו-16 יהיה המשרד רשאי, לאחר מתן התראה של 14 יום מראש שנשלחה בדואר רשום, לבצע את העבודות האמורות 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.

20. רישום בלשכת רישום המקרקעין

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

ידוע ליזם, כי הוא לא יקבל כל שכירות 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, תתבצענה ע"י היזם בלשכת רישום המקרקעין.

רמ"י לא תקנה לזוכה/יזם בעלות במקרקעין נשוא החוזה.

21. ביטוח עבודות

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.

היזם מתחייב לבצע ולקיים את הביטוחים המפורטים בזה, לטובתו ולטובת מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל ולהציג למשרד את הביטוחים הכוללים את כל הכיסויים והתנאים הנדרשים, כאשר סכומי הביטוח וגבולות האחריות לא יפחתו מהמצוין להלן:

23.1. בגין שלב א' - החל ממועד קבלת טופס המסירה (שלב 05) ועד למועד התחלת העבודות הקבלניות (בנייה + פיתוח) בפועל.

23.1.1. ביטוח אחריות כלפי צד שלישי בנוסח נספח ביטוח אחיד לפי נוסח המפקח מיום 06/01/2020 בצרוף עותק פוליסה

(א) היזם יבטח את אחריותו החוקית על פי דיני מדינת ישראל בביטוח אחריות כלפי צד שלישי גוף ורכוש, בכל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים;

(ב) גבול האחריות לא יפחת מסך - 4,000,000 ש"ח למקרה ולתקופת הביטוח (שנה);

(ג) בפוליסה ייכלל סעיף אחריות צולבת - Cross Liability;

(ד) הביטוח יורחב לכסות את חבותו של המבוטח כלפי צד שלישי בגין פעילות של קבלנים, קבלני משנה ועובדיהם;

(ה) בפוליסה יצוין במפורש כי הביטוח הניתן על פי הפוליסה מכסה גם את אחריותו החוקית של היזם בגין נזקי צד שלישי שייגרמו מביצוע עבודות גידור, הריסה, פינוי, חפירה, ניקוי, יישור שטח ועוד, ובלבד שאין המדובר בעבודות בנייה/קבלניות;

(ו) הביטוח על פי הפוליסה יורחב לשפות את מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, האוצר ורשות מקרקעי ישראל ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי היזם והפועלים מטעמו.

23.1.2. כללי:

בפוליסת הביטוח הנ"ל יכללו התנאים הבאים:

(א) לשם המבוטח יתווספו כמבוטחים נוספים: **מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל**, בכפוף להרחב השיפוי כמפורט לעיל.

(ב) בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות בכתב רשום לחשב משרד הבינוי והשיכון.

(ג) המבטח מוותר על כל זכות תחלוף/שיבוב, תביעה, השתתפות או חזרה כלפי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל ועובדיהם, ובלבד שהוויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

(ד) היזם אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור הפוליסות

ולמילוי כל החובות המוטלות על המבוטח על פי תנאי הפוליסות.

(ה) ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות תחולנה בלעדית על היזם.

(ו) כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מקטין בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל, והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

(ז) תנאי הכיסוי של הפוליסות, לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביטוח" (יש לציין את השנה), בכפוף להרחבת הכיסויים כמפורט לעיל.

(ח) חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים בפוליסות המבוטחות.

23.1.3. היזם מתחייב בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, וכל עוד אחריותו קיימת, להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. היזם מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי תקופת ביטוח, כל עוד החוזה עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל בתוקף. **בכל מקרה לא יחלו עבודות התכנון ו/או ההקמה טרם הוסדרו הביטוחים כאמור ואישורי ביטוח נמסרו למדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון.**

23.1.4. אישור בחתימתו של המבטח על קיום הביטוחים יומצא על ידי היזם למדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, עד למועד חתימת החוזה / קבלת הזמנת עבודה. היזם מתחייב להציג את האישור חתום בחתימת המבטח אודות חידוש הפוליסות למדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח.

23.1.5. **מובהר בזאת כי אישור/י הביטוח שיוצגו אינו/ים לצמצם את התחייבויות היזם לפי סעיפי הביטוח המפורטים לעיל, ומתכונתו/תם התמציתית של אישור/י הביטוח שיוצגו/י הינה אך ורק כדי לאפשר לחברות הביטוח לעמוד בהנחיות הפיקוח עליהן. הוראות הביטוח המחייבות הן אלו המופיעות לעיל. על היזם יהיה ללמוד דרישות אלה ובמידת הצורך להיעזר באנשי ביטוח מטעמו, על מנת להבין את הדרישות וליישמן בביטוחיו ללא הסתייגויות.**

23.1.6. מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל שומרים לעצמם את הזכות לקבל מהיזם בכל עת את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן, במקרה של גילוי נסיבות העלולות להביא לתביעה בפוליסות ו/או על מנת שיוכלו לבחון את עמידת היזם בסעיפים אלו ו/או מכל סיבה אחרת, והיזם יעביר את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן כאמור מיד עם קבלת הדרישה. היזם מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאים את הפוליסות להתחייבויותיה על פי הוראות סעיף א' בנספח זה.

23.1.7. היזם מצהיר ומתחייב כי זכות מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל או על מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי פוליסות הביטוח/ אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על היזם לפי ההסכם, וזאת בין אם נדרשו התאמות ובין אם לאו, בין אם נבדקו ובין אם לאו.

23.1.8. **למען הסר כל ספק מוסכם בזה כי הביטוחים הנדרשים בנספח זה, גבולות האחריות ותנאי הכיסוי הם בבחינת דרישה מינימלית המוטלת על היזם, ואין בהם משום אישור מדינת ישראל או מי מטעמה להיקף וגודל הסיכון לביטוח ועליו לבחון**

את חשיפתו לסיכונים רכוש וחבות לרבות גוף ורכוש ולקבוע את הביטוחים הנחוצים לרבות היקף הכיסויים, וגבולות האחריות בהתאם לכך.

23.1.9. אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את היזם מכל חובה החלה עליו על פי דין ועל פי החוזה ואין לפרש את האמור כוויתור של מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי כל דין ועל פי חוזה זה.

23.1.10. מבלי לגרוע מהוראות הביטוח שלעיל, מובהר ומוסכם כי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל שומרים לעצמם את הזכות לעדכן/ לשנות את דרישות הביטוח לכל הליך של פנייה פרטנית באופן נפרד, הכל בהתאם לשירותים הנדרשים נשוא אותו הליך פניה פרטנית ושיקול דעתו הבלעדי.

23.1.11. אי עמידה בתנאי נספח הביטוח מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

23.2. בגין שלב ב' - החל ממועד התחלת עבודות הבנייה והפיתוח בפועל ועד למסירתו בנוסח נספח ביטוח אחיד לפי נוסח המפקח מיום 06/01/2020 בצרוף עותק פוליסה

23.2.1. ביטוח הציוד לביצוע הפרויקט - כולל ציוד מכני הנדסי - ביטוח רכוש, צד שלישי רכוש

פרק 1 – ביטוח ציוד מכני הנדסי.

פרק 3 – ביטוח ביטוח אחריות לנזקי רכוש כלפי צד שלישי.

כחלופה לפרק 1 בביטוח צמ"ה (ביטוח רכוש המכסה נזקים לכלי עצמו) ניתן לקבל מכתב פטור מאחריות מטעם בעל הצמ"ה ומטעם היזם הזוכה לפיו הם פוטרים את מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל ועובדיהם מנזקים ו/או אבדן אשר ייגרמו לציוד המכני הנדסי אשר יבוצע בו שימוש במסגרת העבודות ומתחייבים שלא לתבוע בגין נזקים אילו את מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל ועובדיהם. פטור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בכוונת זדון.

23.2.2. ביטוח כל הסיכונים עבודות קבלניות/הקמה

בגין ביצוע כל העבודות המתחייבות לצורך ביצוע כל העבודות הנדרשות לבניית יחידות דיור במסלול / עבודות: _____ (יש להשלים את תיאור העבודות הרלבנטיות) כולל עבודות פיתוח על כל מערכותיהם, אביזריהם וציודם מתחייב היזם לרכוש פוליסת ביטוח כל הסיכונים לעבודות קבלניות / הקמה מכסה את כל העבודות (לרבות עבודות זמניות) כולל כל החומרים, המערכות והציוד בהתאם למכרז וחוזה עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון ואשר יכלול – ביטוח רכוש, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי וביטוח חבות מעבידים.

הפוליסה תכלול:

1. הרחבה לתקופת תחזוקה מורחבת בת 24 חודש לאחר סיום העבודות;
2. תנאי הכיסוי הסטנדרטים לא יפחתו מהמקובל על פי "פוליסת נוסח ביט" בשינויים המתחייבים על פי המצוין.
3. לשם המבוטח יתווספו ... ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל;

4. תחום טריטוריאלי - כל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים.

5. השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה של נזק.

23.2.3. ביטוח אחריות מקצועית - מהנדסים/אדריכלים/מתכננים/מודדים/ יועצים קונסטרוקטורים וממוני בטיחות

א. הפוליסה תכסה נזק מהפרת חובה מקצועית של מהנדסים/אדריכלים/מתכננים/מודדים / יועצים/קונסטרוקטורים וממוני בטיחות ובגין כל הפועלים מטעמם ואשר אירע כתוצאה ממעשה רשלנות לרבות מחדל, טעות או השמטה, מצג בלתי נכון, הצהרה רשלנית שנעשו בתום לב במהלך עבודתם בקשר לפרויקט כולל אך לא מוגבל, בקשר לעבודות תכנון, ייעוץ, ניהול, פיקוח, בקרה, שירותי הנדסה, אדריכלות וביצוע הפרויקט על פי המכרז וההסכם לבניית יחידות דיור כולל עבודות פיתוח.

ב. גבול האחריות למקרה ולתקופת ביטוח (שנה) לא יפחת מסך של 4,000,000 ₪;

לגבי **מודדים** – גבול האחריות למקרה ולתקופת ביטוח לא יפחת מסך של 1,000,000 ₪.

לגבי **ממוני בטיחות** – גבול האחריות למקרה ולתקופת ביטוח לא יפחת מסך של 2,000,000 ₪.

ג. הכיסוי על פי הפוליסה יורחב לכלול את ההרחבות הבאות:

- מרמה ואי יושר של עובדים;
- אובדן מסמכים, לרבות אובדן השימוש ו/או העיכוב עקב מקרה ביטוח;
- אחריות צולבת, אולם הכיסוי לא יחול ביחס לתביעות מהנדסים/אדריכלים/מתכננים/מודדים/יועצים/ קונסטרוקטורים וממוני בטיחות כלפי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל והיזם;
- הארכת תקופת הגילוי לפחות 6 חודשים.

ד. הביטוח יורחב לשפות את מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל והיזם ככל שייחשבו אחראים למעשי ו/או מחדלי מהנדסים/אדריכלים/מתכננים/מודדים/ יועצים/ קונסטרוקטורים וממוני בטיחות וכל הפועלים מטעמם. לצורך כך, לשם המבטח יתווספו כמבטחים נוספים: **מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל ו/או היזם.**

23.2.4. כללי

בכל פוליסת הביטוח הנדרשות יכללו התנאים הבאים:

א. בכל מקרה של צמצום או ביטול הביטוח ע"י אחד הצדדים לא יהיה להם כל תוקף אלא אם ניתנה על כך הודעה מוקדמת של 60 יום לפחות במכתב רשום לחשב משרד הבינוי והשיכון.

ב. המבטח מוותר על כל זכות שיבוב/תחלוף, תביעה, חזרה או השתתפות כלפי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל ועובדיהם, ובלבד שהוויתור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק מתוך כוונת זדון.

ג. היזם יהיה אחראי בלעדית כלפי המבטח לתשלום דמי הביטוח עבור כל הפוליסות ולמילוי כל החובות המוטלות על המבטח על פי תנאי הפוליסות.

ד. ההשתתפויות העצמיות הנקובות בכל פוליסה ופוליסה תחולנה בלעדית על היזם.

ה. כל סעיף בפוליסות הביטוח המפקיע או מצמצם בדרך כל שהיא את אחריות המבטח, כאשר קיים ביטוח אחר לא יופעל כלפי מדינת ישראל והביטוח הינו בחזקת ביטוח ראשוני המזכה במלוא הזכויות על פי הביטוח.

ו. בכל אחת מהפוליסות ייכלל תנאי מפורש לפיו מעשה או מחדל בתום לב של יחיד מיחידי המבוטח, העלול לגרוע מזכויות על פי הפוליסה, לא יגרע מזכויות מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל.

ז. תנאי הכיסוי של הפוליסות הנ"ל, למעט ביטוח אחריות מקצועית, לא יפחתו מהמקובל על פי תנאי "פוליסות נוסח ביטוח" (יש לציין שנה) בכפוף להרחבת הכיסויים המתחייבים על פי הנדרש לעיל.

ח. חריג כוונה ו/או רשלנות רבתי יבוטל ככל שקיים בפוליסות המבוטחות.

23.2.5. היזם מתחייב בכל תקופת ההתקשרות החוזית עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, וכל עוד אחריותו קיימת, להחזיק בתוקף את פוליסות הביטוח. היזם מתחייב כי פוליסות הביטוח תחודשנה על ידו מדי תקופת ביטוח, כל עוד החוזה עם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל בתוקף. **בכל מקרה לא יחלו עבודות התכנון ו/או ההקמה טרם הוסדרו הביטוחים כאמור ואישורי ביטוח נמסרו למדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון.**

23.2.6. אישור בחתימתו של המבטח על קיום הביטוחים יומצא על ידי היזם למדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל, עד למועד חתימת החוזה / קבלת הזמנת עבודה. היזם מתחייב להציג את האישור חתום בחתימת המבטח אודות חידוש הפוליסות למדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל לכל המאוחר שבועיים לפני תום תקופת הביטוח;

23.2.7. **מובהר בזאת כי אישורי הביטוח שיוצגו אינו/ים בא/ים לצמצם את התחייבויות היזם לפי סעיפי הביטוח המפורטים לעיל, ומתכונתו/תם התמציתית של אישורי הביטוח שיוצגו/י הינה אך ורק כדי לאפשר לחברות הביטוח לעמוד בהנחיות הפיקוח עליהן. הוראות הביטוח המחייבות הן אלו המופיעות לעיל. על היזם יהיה ללמוד דרישות אלה ובמידת הצורך להיעזר באנשי ביטוח מטעמו, על מנת להבין את הדרישות וליישמן בביטוחיו ללא הסתייגויות.**

23.2.8. מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל שומרים לעצמם את הזכות לקבל מהיזם בכל עת את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן, במקרה של גילוי נסיבות העלולות להביא לתביעה בפוליסות ו/או על מנת שיוכלו לבחון את עמידת היזם בסעיפים אלו ו/או מכל סיבה אחרת, והיזם יעביר את העתקי הפוליסות במלואן או בחלקן כאמור מיד עם קבלת הדרישה. היזם מתחייב לבצע כל שינוי או תיקון שיידרש על מנת להתאים את הפוליסות להתחייבויותיה על פי הוראות סעיף א' בנספח זה.

23.2.9. היזם מצהיר ומתחייב כי זכות מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל לעריכת הבדיקה ולדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל או על מי מטעמם כל חובה וכל אחריות שהיא לגבי פוליסות הביטוח/ אישורי הביטוח כאמור, טיבם, היקפם ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בה כדי לגרוע מכל חובה שהיא המוטלת על היזם לפי ההסכם, וזאת בין אם נדרשו התאמות ובין אם

לאו, בין אם נבדקו ובין אם לאו.

23.2.10. למען הסר כל ספק מוסכם בזה כי הביטוחים הנדרשים בנספח זה, גבולות האחריות ותנאי הכיסוי הם בבחינת דרישה מינימלית המוטלת על היזם, ואין בהם משום אישור מדינת ישראל או מי מטעמה להיקף וגודל הסיכון לביטוח ועליו לבחון את חשיפתו לסיכונים רכוש וחבות לרבות גוף ורכוש ולקבוע את הביטוחים הנחוצים לרבות היקף הכיסויים, וגבולות האחריות בהתאם לכך.

23.2.11. אין בכל האמור בסעיפי הביטוח כדי לפטור את היזם מכל חובה החלה עליו על פי דין ועל פי החוזה ואין לפרש את האמור כויתור של מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל על כל זכות או סעד המוקנים להם על פי כל דין ועל פי חוזה זה.

23.2.12. מבלי לגרוע מהוראות הביטוח שלעיל, מובהר ומוסכם כי מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל שומרים לעצמם את הזכות לעדכן/ לשנות את דרישות הביטוח לכל הליך של פנייה פרטנית באופן נפרד, הכל בהתאם לשירותים הנדרשים נשוא אותו הליך פניה פרטנית ושיקול דעתו הבלעדי.

23.2.13. אי עמידה בתנאי נספח הביטוח מהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

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

24. עתיקות

היה והמגרשים נשוא חוזה זה הוכרזו ו/או יוכרזו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, ישא היזם בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במתחם. היקף העבודות יקבע על-ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור:

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

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

(ג) עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים ככל שהם בעלי ערך 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 שתתבצע 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. המחאת זכויות לפי החוזה

ביקש היזם להסב, או להמחות את זכויותיו וחביותיו, לפי חוזה זה, יבחן המשרד את הבקשה והוא רשאי לקבלה, לקבלה בתנאים, או לדחותה, הכל על-פי שיקול דעתו הבלעדי ובין היתר בכפוף להתחייבות של היזם שעל שמו יוסב החוזה, לחתום על נוסח חוזה זה על כל נספחיו בשינויים המחויבים בגין ההסבה.

ידוע ליזם כי מבלי לפגוע באמור, העברת זכויות במתחם נשוא החוזה תתאפשר כמקשה אחת בלבד. למען הסר ספק, יובהר כי לא תתאפשר העברת זכויות של חלק מהמתחם ו/או מגרשים ו/או יחידות הדיור נשוא החוזה וזאת עד לקבלת תעודת גמר.

26. 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 3 חודשים ממועד מסירת המגרשים והיזם טרם החל בביצוע שלב הבנייה 06, מכל סיבה שהיא.
- (ג) היזם המחזיק או הסב לאחר את החוזה, כולו או מקצתו או נספח מנספחיו, בניגוד להוראות חוזה זה וללא קבלת אישור המשרד מראש ובכתב.
- (ד) היזם העביר לאחר מניות המקנות שליטה ביזם או שנעשה אצל היזם שינוי מבנה או מיזוג עם יזם אחר, ללא הסכמת המשרד 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 צו פירוק נגד היזם בפירוק מרצון או על-ידי בית המשפט.

27. 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.

28. הפסקת עבודות לפי הוראות המשרד

(א) היזם יפסיק את ביצוע העבודות, או ידאג כי מבצעי העבודות מטעמו יפסיקו אותן, כולן או מקצתן, לזמן מסוים או לצמיתות, לפי הוראה בכתב מאת המשרד ובהתאם לתנאים ולתקופה שצויינו בהוראה. המשרד רשאי לתת הוראה כאמור להפסקת העבודה על פי שיקול דעתו הבלעדי.

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

שיעור ההוצאות ייקבע על-ידי נציג המשרד באישור המנהל לאחר שניתנה ליזם הזדמנות להשמיע טענותיו.

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

29. תקופת בדק ותיקון ליקויים

מבלי לגרוע מכל דין מתחייב היזם כדלקמן:

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

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

(ג) לבצע את התיקון כאמור מיד לאחר שקיבל על כך הודעה, וזאת אף לאחר תום תקופת הבדק. קבעו רמ"מ/המשרד על פי שיקול דעתם הבלעדי כי לא ניתן הפגם או הליקוי כאמור לתיקון, יפצה היזם את הרוכש או את המשרד על מלוא נזקיו.

31. ערבות ביצוע

31.1 עם חתימה על חוזה זה וכחלק בלתי נפרד ממנו, מתחייב היזם להמציא למשרד ערבות בנקאית/חברת ביטוח אוטונומית צמודה למילוי כל התחייבויות היזם, לרבות עמידה בתנאי דיור במחיר מופחת, על-פי הוראות חוזה זה על סך של: _____ ש"ח (ובמילים: _____ (להלן: "הערבות").

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

הערבות תהיה צמודה למדד תשומות הבנייה של חודש 04/2021.

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' 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.

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

(א) 45% - לאחר קבלת היתר בנייה מלא לכל יחידות הדיור ומכירת 50% מסך יחידות הדיור במחיר מופחת בתנאים שנקבעו בחוברת המכרז לרבות המצאת נספח ביטוח בתוקף.

(ב) 45% - לאחר מכירת כל יחידות הדיור במחיר מופחת בתנאים שנקבעו בחוברת המכרז, לרבות המצאת מלוא חוזי המכר חתומים והמצאת נספח ביטוח בתוקף.

(ג) 10% - לאחר סיום ביצוע רישום בית משותף ורישום זכויות משתכנים בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לכללי המשרד ולאחר פניה לכל רוכשי הדירות לצורך רישום זכויותיהם.

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

(ד) - 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.

31.3 לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק א' 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 קבלת היתר בנייה מלא לכל יחידות הדיור.

(3) נספח ביטוח בתוקף.

31.4 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) המצאת כל חוזי המכר חתומים.

(3) נספח ביטוח בתוקף.

31.5 לצורך שחרור יתרת הערבות עפ"י ס"ק ג' 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.

31.6 לצורך שחרור יתרת הערבות עפ"י ס"ק ד' 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.

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

פרק ב'

עבודות פיתוח חלקיות וקירות תומכים בגבול מגרש היזם על ידי המשרד או מי מטעמו. עבודות כאמור ככל שיוחלט לבצען יהיו בהתאם לאמור בהסכם התשתית או במסמכי המכרז. 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 חשבוננו.

פרק ג'

הוראות כלליות

1. פיקוח על ביצוע הוראות המכרז והחוזה

1.1. היזם ינהל רישום מדויק ומעודכן של מכירת דירות במחיר מופחת 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 במחיר מופחת נשוא חוזה זה.

1.2. ידוע ליזם והוא מסכים לכך שהמשרד יבצע בדיקה מדגמית של דירות במחיר מופחת, 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 במחיר מופחת 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 דירה במחיר מופחת, למי שאינו חסר דירה או משפר דיור (בהתאם לתנאי המכרז).	₪ 450,000
מכירת דירה במחיר מופחת 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 דירה במחיר מופחת 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 דירה במחיר מופחת, 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 דירה במחיר מופחת או לאחריה, של חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.	₪ 450,000

450,000 ₪	גבייה מרוכש, תשלום בגין שינויים במפרט דירה המחיר מופחת, או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד אכלוס הדירה.
450,000 ₪	מכירת דירה במחיר מופחת 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.

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 המשרד (בכפוף לזכות הטיעון) 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 המקרקעין 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 ושל היזם.

8. מודגש כי במקרה של סתירה בין חוזה החכירה לחוזה הבניה, בכל הקשור לבניית ומכירת הדירות, ובכל הקשור לטיב, איכות הבניה והפיתוח ולאישור הליכי תיאום ותכנון תשתיות ופיתוח ולוח הזמנים, גוברות הוראות חוזה הבניה.

9. חוק הפרשנות יחול על חוזה זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.

ולראיה באו הצדדים על החתום :

היזם

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.

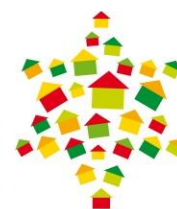
_____ חתימה

_____ שם

_____ תאריך

נספח ג' 1

מפרט מחייב

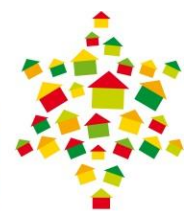


מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

תוכן עניינים

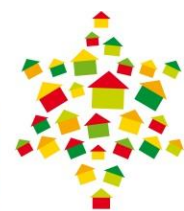
נושא	סעיף
חלק א' - הנחיות תכנוניות	
חלק ב' - פרק א' : דירת המגורים	
רכיבי דירת מגורים ושטח מזערי ומירבי	1
שטח מזערי ומידות מינימום לחדרי דירת המגורים	2
מספר חדרי רחצה בדירת מגורים	3
עבודות גמר	4
קירות ומחיצות	4.1
גמר קירות ומחיצות	4.2
סוג הריצוף	4.3
מידות אריחים לריצוף	4.4
חיפוי קירות	4.5
מידות אריחים 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
חלק ב' פרק ב' : בנין המגורים	
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
חלק ב' פרק ג' : דגשים והשלמות - צביון חרדי ודתי	
מבנה	36
דירה	37



מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

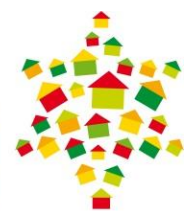
א הצמדת גינה לדירה אפשרית בתנאים להלן :		א
1	יש גישה ישירה לגינה ולכל חלקיה מתוך הדירה .	
2	הגישה לגינה הצמודה הינה בלעדית לדירה זו והיא אינה חלק משטח משותף או ממעבר משותף.	
3	הגינה תחומה ומגודרת וגבולותיה ברורים. סוג וגובה הגידור יהיה בהתאם להוראות התכנית ותנאי היתר הבניה.	
4	כל השטח המוצמד מאפשר שימוש וגישה סבירה ופנוי ממתקנים ומכשולים. רוחב השטח המיועד לשהות במישור יחסי 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'.	
היזק ראייה והפניית חלונות		ב
1	בתכנון והעמדת המבנה והדירות יש להימנע ככל האפשר 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/הפרטי האחר. ברצועת ההפרדה המוכר יתקין גדר וצמחיה גבוהה להפרדה נוספת. ב. יתוכננו הפרשי מפלסים שימנען אפשרות הצצה מהשטח הציבורי / המשותף/הפרטי האחר לחלונות הדירה. יובהר כי לכל סטייה מתוכננת יש לקבל את אישור משרד הבינוי והשיכון מראש.	
מרפסת שמש		ג
1	"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 שממנו נקבע גובהו המינימלי של המעקה כאמור בת"י 1142 (4) המרפסת פונה לאוויר חוץ לפחות ברבע מהיקף רצפתה. הפנייה ל"חצר פנימית" או לפיר אינם עונים להוראה זו.	
2	גישה למרפסת שמש יחידה בדירה תהיה מחדר הדיור (הסלון) תוכננו בדירה מספר מרפסות שמש, הגדולה והמשמעותית שבהן תהיה עם גישה מחדר הדיור. לא תותר גישה יחידה ממרפסת שמש אחת למרפסת שמש אחרת באותה דירה.	
חלונות		ד
1	מבלי לגרוע מהוראות כל דין, חדר מגורים לרבות כל אחד מחדרי השינה ומרחב מוגן דירתי (באם נמנה על חדרי המגורים בדירה) ומטבח בדירה יכילו לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר חוץ	



מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

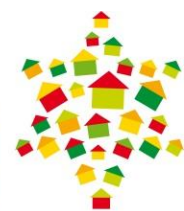
		בשטח התואם להוראות כל דין ולמפרט זה. לא תאושר הפניית חלונות חדרי מגורים ומטבח למרחב מקורה המיועד לתליית כביסה / למסתור כביסה מכל סוג ועיצוב / לחללים ציבוריים מקורים או לקירות מקבילים החוסמים את המבט.
2		אוורור מכני לא יוכל להיחשב כמענה ו/או כתחליף לחלונות הנדרשים בחדרי המגורים, בחדרי השינה ובמטבח.
ה עליית גג ומרתף		
1		עליית גג (מבלי לפגוע בהוראות כל דין) : 1.1 עליית גג תיכלל בחישוב שטח למכירה בתנאי שיש אליה גישה בלעדית וישירה מתוך הדירה 1.2 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. 1.3 עליית הגג תתוכנן עם תקרת בטון.
2		דירת מרתף, מרתף דירתי ומבלי לפגוע בהוראות כל דין : 2.1 לא תתוכנן דירה אשר כולה או יותר משליש שטחה במרתף 2.2 מרתף דירתי יותקן בהתאם לנדרש במפרט זה ובתוספת התנאים להלן : 2.2.1 יש אליו גישה בלעדית וישירה מתוך הדירה 2.2.2 במרבית שטחו הותקנו חדרי מגורים 2.2.3 גבהה של תחתית תקרות הדירה, מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ-1.50 מ'. 2.2.4 בנוסף לאמור בסעיף ה', סף תחתון של החלונות לא יעלה על 1.20 מ'. 2.2.5 בנוסף לאמור בסעיף ה' ככל שהופנו החלונות לחצר פתוחה, מידת הרוחב המינימאלית לא תפחת מ-2 מ' ועומקה לא יעלה על כפליים ממידת רוחבה. 2.2.6 לא יותרו חללים משמעותיים ללא תאורה ואוורור באמצעות פתחים לאוויר חוץ.
ו חניה ופתרונות חנייה מכניים ואחרים		
1		כל החניות המתוכננות בתחום המגרשים תוצמדנה לדירות המתוכננות במגרשים או תתוכננה כחניות אורחים. חניות שהוגדרו כחניות אורחים יהיו חלק מהרכוש המשותף ולא יימכרו. 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. (לדירות במחיר מופחת ולדירות שיווק חופשי). כל החניות המוצמדות תהיינה עצמאיות למעט מקרה של 2 חניות לדירה שבו מותר חניה עוקבת אחת. במקרה שבו מספר החניות המתוכננות קטן ממספר הדירות הכולל, יוצמדו החניות לדירות במחיר מופחת ואת היתרה, ככל ותישאר, היזם יהא רשאי להצמידן לדירות שוק חופשי. במקרה שבו מספר החניות המתוכננות גדול ממספר הדירות הכולל, יתרת החניות תוצמד בהתאם ליחס יחידות דיור במחיר מופחת אל מול דירות שוק חופשי. המשרד יהיה רשאי לאשר סטייה מיחס זה במקרים חריגים, באישור מראש, הכול עפ"י קביעתו ושיקול דעתו הבלעדי של המשרד.
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.



מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

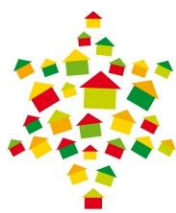
4	מבחינת משרד הבינוי והשיכון אין מניעה לתכנון חניה באמצעות מתקנים מכניים ככל שהוועדה המקומית מתירה זאת, בכפוף ובהתאם להוראותיה. אם לא נקבע אחרת ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י התכנית ו/או עפ"י כל דין, השיעור המירבי של כמות החניות המותקנות באמצעים מתקנים מכניים לא יעלה על סך של 30% מכמות החניות הנדרשות.															
5	אם לא נקבעו הוראות מיוחדות ע"י הוועדה המקומית, מתקני חניה מכניים יעמדו בדרישות "החניות 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 לתא חניה במתקן 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. היזם יעשה מאמץ להצמיד חניה נגישה לקונה המוגדר כבעל מוגבלות.															
זיכויים ושינויים בהסכמה ללא תוספת מחיר																
1	רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב ללא תמורה / זיכוי כספי אלא אם נאמר אחרת . בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי : המשרד יהא רשאי לעדכן הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים.															
<table><tr><th>נושא</th><th>תכולה</th><th>ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ</th></tr><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>1,600 ₪ למטר אורך</td></tr><tr><td>סוללות למים</td><td>סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.</td><td>300 ₪ 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></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	1,600 ₪ למטר אורך	סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ 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	1,600 ₪ למטר אורך														
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה : כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.	300 ₪ 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														
2	אם לא נקבע אחרת בהוראות המכרז והחוזה, המוכר יהא רשאי להציע לכלל הדיירים, ללא תשלום, תוספות ושיפורים למפרט המחייב . תוספות ושיפורים אלו מחייבים אישור מוקדם בכתב של משרד הבינוי והשיכון . משרד הבינוי והשיכון לא יהיה מעורב בתלונות הנוגעות לתוספות ולשיפורים אלו ככל שהוסכם עליהם בין המוכר ובין הרוכשים.															



מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

ח	הפחתות במחיר למצבים מיוחדים		
	<p>בכל מקום בו נקבעו במפרט זה או בהוראות המכרז מידות מינימום לחלקי דירה, גינה, מרפסת וכו' ונדרשת סטייה נקודתית, שאיננה מהותית, מהוראות אלו, יש לקבל אישור לסטייה זו, בכתב ומראש, של משרד הבינוי והשיכון. האישור יינתן רק בתנאי שהמשרד השתכנע שתנאי השטח ואילוצי התכנון לא מאפשרים לתת מענה תכנוני אחר ובתנאי שאין פגיעה בתפקוד הנדרש. על סטיות אלו יחולו הוראות סעיף ט' להלן.</p> <p>מודגש ומובהר כי לא יינתן אישור לסטייה אלא רק במצבים נקודתיים, לדירות בודדות וחריגות מכלל הפרויקט. קביעתו של המשרד לעניין זה תהא סופית.</p>		
ט	סעיפים חוזיים הנוגעים לאופן תמחור חלקי דירה וחלקים המוצמדים לה		
	1	מבלי לגרוע מהוראות כל דין לגבי אופן חישוב שטח הדירה, בעבור חלקים אלו (גם אם מחושבים בשטח הדירה בהתאם לאמור בצו מכר דירות) לא תיגבה כל תמורה כספית:	
	1.1	מרפסת שמש	
		א. מרפסת שמש שמידת הרוחב בין קירותיה הינו פחות מ-1.10 מ'	
		ב. מרפסת שמש שעיקר שימושה לשירות ולתליית כביסה.	
		ג. מרפסת שמש אשר הגישה אליה היא ממרפסת שמש אחרת או ממרפסת שירות	
		ד. בגין תליית כביסה בשטח מרפסת שמש (בכפוף לאמור בסעיף 1.2 לעיל) יופחת משטחה 2 מ"ר	
		ה. אדנית בנויה ומוגבהת במרפסת שמש	
		ו. עלה עוביים של קירות החוץ או המעקים של מרפסת שמש על 0.25 מטר – לא יבוא החלק שעוביו עולה על 0.25 מטר במניין חישוב שטח המרפסת לצורך קביעת מחירה.	
	1.2	מרפסת שירות - בגין השטח אשר הינו מעבר לשטח המירבי המצוין במפרט זה.	
	1.3	שטח/ חלל תליית כביסה ושטח מסתור כביסה	
	1.4	גינה	
		א. שטח גינה שרוחבו פחות מ-1.10 מ' נטו	
		ב. שטחים שאין אליהם גישה לרבות באמצעות מדרגות (כדוגמת ערוגות מוגבהות המשמשות רק לפיתוח נופי)	
		ג. 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.	
	1.5	שטח / חלל אשר אין אליו גישה ישירה ובלעדית מהדירה עם דלת מחברת ביניהם	
	1.6	עליית גג	
		א. שטח בעליית גג שגובהו 2.5 מ' לפחות יימכר לפי שווי מ"ר דירתי	
		ב. שטח בעליית גג שגובהו בין 1.80 ו-2.5 מ' יימכר לפי שווי של 60% ממחיר מ"ר דירתי	
	1.7	מחסן	
		א. עלה עוביים של קירות המחסן על 0.20 מטר לא יבוא החלק שעוביו עולה על 0.20 מטר במניין חישוב שטח המחסן.	
		ב. בליטות החורגות מקירות המחסן ורכיבים בנויים בשטח המחסן שמידותיהם עולים על 20 ס"מ ו/או ששטחם עולה על 0.40 מ"ר, עפ"י הנמוך מבניהם	

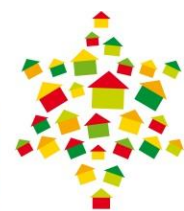


מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

אופן מילוי המפרט		י
1	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 החברה / האדריכל" וכיוצא בזה. בשטחים משותפים בבניין ניתן לציין מספר חלופות ספציפיות לבחירת החברה / האדריכל.	
2	חישוב השטחים יעשה על פי התכניות המופיעות בהיתר שניתן או שהוחלט לתיתו (היתר בתנאים)	
3	על המוכר לציין במפרט ובתכניות מיקומם של מתקנים ותשתיות במבנה , בדירה ובמגרש, ככל שישנם.	
אספקת תכניות		יא
	בעת החתימה על הסכם המכר ולא יאוחר ממועד ביצוע עבודות הגמר במבנה המוכר ימסור לרוכש תכניות כמפורט להלן. תכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש על פי כל דין. מסירת התכניות כלולה במחיר למ"ר דירתי. <u>חשמל ותקשורת</u> : החברה תמסור לקונה את תכנית החשמל הדירתית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהן לרבות למערכת אוורור / מזוג אויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים. <u>אינסטלציה סניטרית</u> : החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת האינסטלציה הדירתית הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים / קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים. <u>מיזוג אוויר</u> : החברה תמסור לקונה תכנית של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת בדירה, הכוללת את מיקום מתוכנן למאייד, למעבה, למזגנים מפוצלים, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.	
אישורים לעמידת הדירה ורכיביה בהוראות המפרט המחייב		יב
	המוכר מתחייב להציג למשרד הבינוי והשיכון או למי מטעמו, ככל שיידרש, בכל עת, כל מידע, אישור או אסמכתא אחרת להוכחת עמידת הדירה בהוראות המפרט המחייב לרבות רכיביה, מוצרים, מערכות ואביזרים שהורכבו בה.	

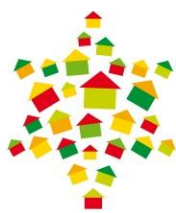
פרק א': דירת המגורים



מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

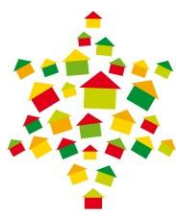
1 רכיבי דירת מגורים ושטח מזערי ומרבי	1.1	דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן: מטבח, פינת אוכל, חדר דיור, חדר שינה הורים, חדר / חדר שינה, חדר / חדר רחצה / שירותים, פתרון מיגון באמצעות מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי(בהתאם לדרישות פיקוד העורף), מעברים ו/או פרוזדורים, מרפסת שירות / מקום מוצנע לתלייה חיצונית של כביסה (מקום) חלל תלייה חיצוני לא כלול בחישוב שטח הדירה).																	
	1.2	דירה לא תכלול יותר מחדר / חלל אחד לשימוש כדוגמת חדר דיור, פינת אוכל, פינת משפחה, מטבח, מרחב מוגן, מרפסת שירות וכו'. הוראה זו לא תחול על חדרי שינה וחדרי רחצה.																	
	1.3	חצי חדר (חדרון) : <ul style="list-style-type: none">• דירה לא תכלול יותר מחצי חדר אחד;• המשרד שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונו של חצי חדר 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 ומקצועי, איננה תואמת לאמות מידה מקובלות כיום ולתפקוד הנדרש, ותכנונה לא נעשה מסיבות תכנוניות אמיתיות אלא למראית עין ו/או לצורך "תוספת שטחים" שאינם מנוצלים נכון לאורח החיים בדירה .																	
	1.5	<p>א. יחידות הדיור תהיינה בנות 2.5 חדרים ומעלה. מובהר כי לא תותר בנייה של יחידות דיור קטנות יותר לזכאים במסגרת מחיר מופחת.</p> <p>ב. מובהר כי שטח יחידות דיור לזכאים במסגרת מחיר מופחת לא יפחת מ-65 מ"ר.</p> <p>ג. להלן מפורט שטח דירה מקסימלי ביחס למספר החדרים בדירה :</p> <table><tr><td>מספר חדרים</td><td>2.5</td><td>3</td><td>3.5</td><td>4</td><td>4.5</td><td>5</td><td>5.5</td><td>6</td></tr><tr><td>שטח מירבי במ"ר</td><td>76</td><td>90</td><td>100</td><td>110</td><td>120</td><td>125</td><td>135</td><td>145</td></tr></table>	מספר חדרים	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6	שטח מירבי במ"ר	76	90	100	110	120	125	135
מספר חדרים	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6											
שטח מירבי במ"ר	76	90	100	110	120	125	135	145											



מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

הגדרות שטח מזערי ומידות מינימום לחדרי דירת המגורים	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.															
			"שטח מזערי"	השטח העומד במידת הרוחב המינימאלי המפורטת בסעיף הרלבנטי במפרט זה ובמידת הגובה המינימאלי אשר נקבעה לגבי החדר / חלל בתקנות התכנון והבנייה. לדוגמה, כאשר נדרש ששטח מזערי של חדר שינה לא יפחת מ-9 מ"ר ומידת הרוחב לא תפחת מ-2.80 מ' המשמעות היא שמידות החדר תהיינה לפחות 2.80X3.21 ס"מ. נישא לארון, אם תוכננה, יכולה להתווסף לשטח זה אולם לא להיכלל בו.															
		"מידת רוחב"	המרחק בין חלקי בנין הנמדד על ידי ניצב. מדידת הרוחב תבוצע בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה ובין הציפויים. במרפסת הכוללת מעקה שאינו בנוי, מדידת הרוחב תיעשה בגובה הרצפה וחישוב השטח יהיה בהתאם. מידת רוחב בין חללים שאינם תחומים בקירות מפורטת בסעיפים הרלבנטיים.																
		2.2	השטח המזערי של חדרי הדירה ומידת הרוחב, ככל שנדרשים לבנייה לפי התכנית המצורפת לטופס המפרט, יהיו כמפורט להלן :																
		2.2.1	2.2.1.1 חדרי שינה :	<ul style="list-style-type: none">שטח מזערי של חדר שינה לא יפחת מ-9 מ"רמידת הרוחב בין קירות חדר שינה לא תפחת מ-2.80 מ'שטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ-11 מ"ר.מידת הרוחב בין קירות חדר שינה הורים לא תפחת מ-2.90 מ'בדירה ששטחה 80 מ"ר ומטה ניתן ששטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ-10 מ"ר ומידת הרוחב בין קירות חדר שינה הורים לא תפחת מ-2.80 מ'.בדירה ששטחה מעל 80 מ"ר ניתן ששטח מזערי של חדר שינה הורים לא יפחת מ-10 מ"ר ומידת הרוחב לא תפחת מ-2.80 מ' רק אם תוכנן בחלל אחר בתוך החדר מקום חלופי לארון בגדים באורך 200 ס"מ לפחות. (חדר ארונות, מבואה בחדר וכו').															
			2.2.1.2 שטח סלון ופינת אוכל :	<p>שטח סלון ופינת אוכל ומידת רוחבן לא יפחתו מהמפורט בטבלה להלן :</p> <table><tr><th>מס' חדרים</th><th>מידת רוחב מזערי (מטר)</th><th>שטח מזערי (מ"ר)</th></tr><tr><td>3.5 , 3 , 2.5</td><td>3.60</td><td>21</td></tr><tr><td>4.5 , 4</td><td>4.0</td><td>23</td></tr><tr><td>5.5 , 5</td><td>4.0</td><td>26</td></tr><tr><td>6 ומעלה</td><td>4.50</td><td>28</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none">רוחב מזערי יידרש ברוב שטח הסלון ופינת האוכל.בדירה ששטחה 80 מ"ר ומטה ניתן ששטח מזערי של סלון ופינת אוכל לא יפחת מ-18 מ"ר ורוחב מזערי לא יפחת מ-3.0 מ'.	מס' חדרים	מידת רוחב מזערי (מטר)	שטח מזערי (מ"ר)	3.5 , 3 , 2.5	3.60	21	4.5 , 4	4.0	23	5.5 , 5	4.0	26	6 ומעלה	4.50	28
מס' חדרים	מידת רוחב מזערי (מטר)	שטח מזערי (מ"ר)																	
3.5 , 3 , 2.5	3.60	21																	
4.5 , 4	4.0	23																	
5.5 , 5	4.0	26																	
6 ומעלה	4.50	28																	



מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

<p>הגדרות שטח מזערי ומידות מינימום לחדרי דירת המגורים -המשך-</p>		<ul style="list-style-type: none">המשרד שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונם של סלון ופינת אוכל אם השתכנע שלא ניתן מענה לתפקוד הנדרש.חישוב שטח סלון ופינת אוכל הגובלים במטבח שאינו תחום בקירות: מידת הרוחב של מטבח שאינו תחום בקירות תהיה עפ"י התפקוד הנדרש והתכנון המוצע ובכל מקרה לא תפחת ממידה של 170 ס"מ לכל מהלך ארון המטבח התחתון לרבות במיקום המתוכנן למקרר. חלון המטבח יתוכנן כולו במרחב המיועד למטבח.חישוב שטח סלון ופינת אוכל הגובלים בכניסה לדירה (מבואה) שאיננה תחומה בקירות: בחישוב השטח במצב זה יופחת שטח המבואה. מידותיה של המבואה יהיו עפ"י התפקוד הנדרש והתכנון המוצע ובכל מקרה לא יפחתו מהמידות להלן: עומק 120 ס"מ (עומק=כיוון פתיחת הדלת) ורוחב 50 ס"מ לפחות משני צידי הדלת. <p>להלן סכמה עקרונית (לא בק.מ.) המדגימה רק את עקרונות גבולות ההפרדה בין סלון ופינת אוכל למטבח ולמבואה. מודגש כי סכמה זו נועדה לנושא זה בלבד ואין בה בכדי להתייחס לנושאים אחרים.</p>
---	--	---

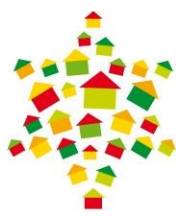
מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד
הבינוי
והשיכון



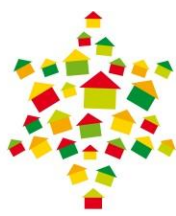
2	הגדרות שטח מזערי ומידות מינימום לחדרי דירת המגורים המשך הסעיף	2.2.2	בחדר רחצה: מרחב שימוש בחזית הקבועות בהתאם לכל דין																		
		2.2.3	מרפסת שירות: בדירות 3 חדרים ומעלה תתוכנן מרפסת שירות. שטחה המזערי לא יפחת מ-2.50 מ"ר ולא יעלה על 3.5 מ"ר ומידת הרוחב בין קירותיה לא תפחת מ-1.30 מ'.																		
			בדירת 3 חדרים ששטחה 80 מ"ר ומטה ניתן ששטחה המזערי של מרפסת השירות לא יפחת מ-1.70 מ"ר ולא יעלה על 2.5 מ"ר ומידת הרוחב בין קירותיה לא תפחת מ-1.00 מ'.																		
			בדירת 2.5 חדרים יש לתכנן מקום מוצנע למכונת כביסה ולמייבש כביסה עם פתח אוורור. בדירות אלו יש לתכנן פתח לאוויר חוץ, אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה, הכנות מלאות למכונת כביסה ולמייבש כביסה עם פתח אוורור ומתקן לתליית כביסה, הכול כמפורט בסעיף 12 במפרט.																		
		2.2.4	מרפסת שמש כהגדרתה במפרט: מידת רוחב בין קירותיה לא תפחת מ-1.10 מ' נטו																		
		2.2.4	מרפסת סוכה (אם תוכננה) : מידת רוחב בין קירותיה לא תפחת מ-1.3 מ' ושטחה לא יפחת מ-7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה).																		
3	מספר חדרי רחצה בדירת מגורים	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><th>מספר חדרים בדירה</th><th>2.5</th><th>3, 3.5</th><th>4, 4.5</th><th>5 ומעלה</th></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	2.5	3, 3.5	4, 4.5	5 ומעלה	חדר מקלחת	+		+	+	חדר אמבטיה		+	+	+	חדר שירותים		+
מספר חדרים בדירה	2.5	3, 3.5	4, 4.5	5 ומעלה																	
חדר מקלחת	+		+	+																	
חדר אמבטיה		+	+	+																	
חדר שירותים		+		+																	
4	עבודות גמר קירות ומחיצות		עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן:																		
		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 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																		



מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

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.				
<u>בכל מקרה</u> , בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.	4.1.3			
גמר הקירות בבניה קונבנציונאלית יהיה טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות.	4.2.1	4.2		גמר קירות ומחיצות
גמר תקרה יהיה טיח + סיד סינתטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי.	4.2.2			
כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	4.2.3			
גמר הקירות במרפסות יהיה כדוגמת כלל החזיתות. אם לא נקבע אחרת בהוראות החלות על המגרש, מעקה המרפסת יהיה מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או מעקה בנוי כדוגמת החזית.	4.2.4			
בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314 : אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% (כינוי Bla). האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.	4.3.1	4.3		סוג הריצוף
הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.	4.3.2			
סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן: חדרי מגורים – R-9; חדרי רחצה – R-10; רצפת תא מקלחת – R-11	4.3.3			
ריצוף לכל הדירה : אריחים במידות 60X60 ס"מ.	4.4.1	4.4		מידות אריחים לריצוף
ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסות שמש : המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשתי מידות שונות לפחות לדוגמה, אריח במידות 30X30 ס"מ ואריח במידות 33X33 ס"מ. במרפסות ששטחן 15 מ"ר ומעלה על המוכר להציע, בנוסף לשתי המידות האמורות, אריחים שלפחות מידת צלע אחת בהם היא 60 ס"מ לפחות. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.	4.4.2			
ריצוף במחסנים : אריחים מסוג פורצלן במידות עפ"י בחירת המוכר.	4.4.3			
חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות.		4.5		חיפוי קירות



מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

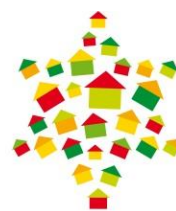
מהדורה מס' 1 25.10.20

(בחירת סוג האריח לחיפוי קירות הינה להחלטת המוכר)				
חיפוי קירות: המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, לדוגמה אריח במידות 60 X 30 ס"מ, אריח במידות 50 X 20 ס"מ ואריח במידות 50 X 25 ס"מ. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר.	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 עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה: טיח + צבע אקרילי הכולל הגנה מפני עובש ופטירות.	4.7.2			
בחדר שירותים חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' לפחות. מעל החיפוי: טיח+צבע אקרילי	4.7.3			
לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר וחיפוי זהה לגמר הקירות	4.7.4			
לכל מידת אריח המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, אחד מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי. לאריח המיועד לריצוף - 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. לכל מידת אריח המיועד לריצוף המרפסות, 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 מבין הגוונים המוצעים יהיה בגוון בהיר ניטרלי, אחד מהם דמוי פרקט ואחד מהם בגוון/ דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחר ע"י הקונה לשימוש בדירה. בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.		4.8		סדרות ודוגמאות
גמר המדרגות יהיה בהתאמה לדרישות ת"י 2279 ולדרישות כל דין	4.9.1	4.9		מדרגות פנים בדירה
גמר המדרגות יהיה מלוחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפוי מדרגות פנים, העונים לדרישות תקן ישראלי מס' 1554 חלק 2.	4.9.2			
חיפוי רום ושלח המדרגות יהיו מיחידה אחת לכל רוחב המדרגות (לוח אחד לכל הרוחב).	4.9.3			
גוון האבן יהיה ככל האפשר בהתאמה לגוון הריצוף בדירה. גמר האבן יהיה מאט.	4.9.4			

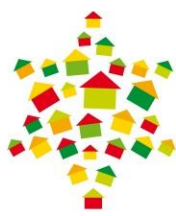
מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד
הבינוי
והשיכון



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	בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. הארון יבוצע בהתאם להנחיות 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 הארון התחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ – מאבן טבעית או פולימרי (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 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 מגיק קורנר או ש"ע.



מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

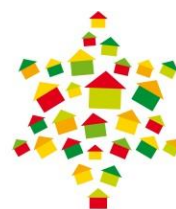
מהדורה מס' 1 25.10.20

אורך מזערי של ארון מטבח	8	8.1	8.1.1	האורך המזערי של ארון המטבח התחתון לא יפחת מהמצוין : דירת 2.5-2 חדרים : 3.5 מ"א ; דירת 3 חדרים ו- 4 חדרים - 5 מ"א ; דירת 4.5 חדרים ומעלה - 6 מ"א ; מובהר כי לא ניתן להתקין יחידת ארון אנכית לגובה. (יחידת BUILT IN)
			8.1.2	אורך מזערי של ארון מטבח מכל פינה לא יפחת מ-1.25 מ"א.
			8.1.3	המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה / המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ.
		8.2	8.2.1	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 לפחות 5 מ"א ואורך ארון המטבח העליון יהיה לפחות 2 מ"א. מובהר כי לא יאושר להתקין ארון מטבח עליון באורך שהנו פחות מ-2 מ"א. מובהר כי לא ניתן להתקין כחלופה יחידת ארון אנכית לגובה. (יחידת BUILT IN)
			8.2.2	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.
		8.3	8.3.1	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 תחתון שאינו צמוד לקירות המטבח ("איי" / "חצי אי"). מובהר כי לא יאושר להתקין ארון מטבח תחתון , שאינו צמוד לקירות המטבח, באורך שהנו פחות מ-2 מ"א. מובהר כי לא ניתן להתקין כחלופה יחידת ארון אנכית לגובה. (יחידת BUILT IN)
			8.3.2	החליט הקונה לקבל את הצעת המוכר לארון תחתון כדוגמת "איי" / "חצי אי" יתוכנן ארון זה בהתאם להוראות המפרט בתוספת גמר מלא בכל היקף הארון.
		8.4	8.4.1	מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון.
			8.4.2	חללים המיועדים למדית, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות.

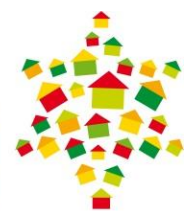
מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד
הבינוי
והשיכון



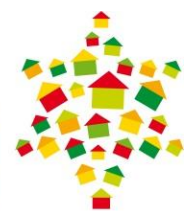
תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקינם, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.	8.5		
לרוכשים המבקשים להתקין ארון מטבח במקום המיועד למדיח, ניתן שההכנה למדיח תותקן בחלל שמתחת לכיור המטבח. ההכנה תכלול את הנדרש בסעיף 17.1.8: ברז, חיבור עתידי של המדיח לביוב ולסיפון קערת המטבח ושקע חשמלי מוגן מים מותקן לפי תקנות החשמל (כנדרש בפרק החשמל של המפרט).			
סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:	9.1	9	ציפוי ופרזול
ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג. ידיות מתכת.	9.1.1		
ציפוי פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה.	9.1.2		
סוגי הציפוי וגווניו יהיו לבחירת הקונה מתוך מגוון סוגים וגוונים שיציג המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר, כמפורט להלן:	10.1	10	סוגי ציפוי
ציפוי חיצוני: על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי.	10.2		
ציפוי פנימי: גוון לבן.	10.3		
בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר השירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ'), MDF או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.		11	ארון בחדר רחצה
מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן:	12.1	12	מרפסת שירות
מרפסת השירות תכיל פתח לאוויר חוץ, ממנו תהיה גישה לתליית כביסה חיצונית הכוללת מתקן תליית כביסה ומסתור כביסה חיצוני, כמפורט בסעיף 12.2.	12.1.1		
בפתח יותקן חלון הניתן לפתיחה. מובהר כי לא תתאפשר סגירה בתריס בלבד.			
מידות רוחב החלון ואופן פתיחתו יהיו כאלו המאפשרים לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה.			
בכל מקרה, מידת רוחב פתח נטו לא תפחת מ-75 ס"מ והגישה מול הפתח תהיה פנויה לחלוטין.			
סף תחתון של הפתח לא יעלה על הגובה הנדרש עפ"י כל דין והתקנת מתקן תליית הכביסה תהיה בצמוד לסף התחתון של הפתח.			
לא יאושר למקם דוד דירתי / מתקן אחר באופן שיפגע בתליית הכביסה ובגישה החופשית לכל אורך המתקן.			
תכנון מתקן תליית כביסה במרפסת מחייב אישור מיוחד ומראש של משרד הבינוי והשיכון.			



מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

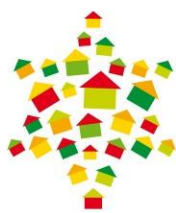
למרפסת תותקן דלת כניסה. דלת הכניסה תתאים לדרישות המפורטות לגבי דלתות פנים במפרט זה.	12.1.2			
הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה. לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.	12.1.3			
ממרפסת השירות יותקן מתקן 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 יכול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ. במצב זה מרפסת השירות תכלול בנוסף לדלת היציאה לתליית כביסה פתח בקיר חוץ הכולל חלון לפתיחה.	12.2.2			
בדירות גן הדייר יהא רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ואו למשטח מרוצף.	12.2.3			
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 שישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה בגובה של 1.30 מ' לפחות.		12.3		מסתור כביסה
דלת הכניסה הראשית לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן :		13.1	13	דלת כניסה ראשית לדירת המגורים
דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על-ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין ולתקן ישראלי מס' 5044, לרבות רכיבים כמפורט 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. יש לקחת בחשבון שיידרש להמציא אישור מכון התקנים הישראלי על עמידת הדלת בהוראות התקן הרלבנטי ובנוסף אישור והצהרת היצרן/הספק/יבואן של הדלתות על התאמת הדלתות לכל הוראות המפרט (בעברית).		14.1	14	דלתות הפנים בדירת המגורים



מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

דלתות הכניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי הרחצה תהיינה בפתיחת ציר רגילה, מסוג דלת פנים לבודה לפי תקן ישראלי מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי תקן ישראלי 6575.	14.1.1			
כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל דרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה. בדלת פנים לבודה- כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצוניים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמייקה), מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולימרי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת - (קנט) יהיה מצופה ב- 3 צדדים לפחות.	14.1.2			
הדלתות תהיינה עם מנעול סיבובי " תפוס-פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים	14.1.3			
משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לתקן ישראלי מס' 6575 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 "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת.	14.1.5			
דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף. במהלך פתיחת דלת, לא יבלוט אגף הדלת ביותר ממחצית רוחב הפרוזדור או המעבר וכן לא ייפתח על פתח או דלת כניסה אחרת. במצב פתיחה מרבי של אגף הדלת לפרוזדור או למעבר, תותר הבלטת האגף עד 18 ס"מ. סטייה מהוראה זו תתאפשר רק אם הוכח שבפתיחת הדלת אין הפרעה תפקודית בדירה.	14.1.6			
דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכול כמפורט בת"י 5044.	14.1.7			
"אמצעי נעילה נגד פריצה" בדלת יציאה לגינה יהיה אחד מאלה, לבחירת המוכר: 1. סורג לפתיחה שמתקיימות בו דרישות תקן ישראלי, ת"י 1635 – סורגים לפתחים בבניינים 2. מנעול תחתון חבוי לדלת סובבת ומנעול עליון עם בריח המוזהב באמצעות מנגנון גלילי העונים לכל הדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (1) 3. מנעול ביטחון בעל בריחים המופעלים על-ידי מנגנון גלילי העונה לדרישות המפורטות בתקנות התכנון והבניה, סימן ז' תקנה 2.92 אמצעי (2) 4. תריס גלילה חשמלי				
בדלת יציאה למרפסת שאיננה סגורה בתריס או בחלון הפרשי הגבהים במשטחי רצפה הסמוכים לסף הדלת לא יעלה על 60 מ"מ. בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה, ניתן שהפרש הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ.הוראה זו לא תחול על המבנים הקבועים בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות סעיף 3.2.1.5 ס"ק (ב) ו-(ג).	14.1.8			



מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

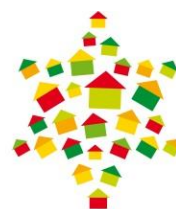
גוון דלתות הפנים	15			גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.
חלונות ותריסים	16	16.1		חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:
		16.1.1		חלונות מסוג 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 היצרן.
		16.1.2		חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.
		16.1.3		חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.
		16.1.4		פתחי הדירה, למעט חדרי רחצה, מטבח ומרפסת שירות יהיו בעלי תריסים.
		16.1.5		בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת (ככל שנדרש עפ"י הוראות היצרן); עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.
		16.1.6		בכל הפתחים בחדר הדיור (לרבות בחלונות שאינם ויטרינה, ככל שתוכננו) ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כמפורט בסעיף 16.1.5 עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית
		16.1.7		בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת;
מתקני תברואה וכלים סניטריים	17	17.1		מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויוותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולתקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א' – מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:
		17.1.1		חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות.
		17.1.2		אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לכל דין

מתקני תברואה			17.1.3	א. אסלת שירותים תהיה מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מוני בלוך). לבחירת המוכר האם האסלה תהיה תלויה או מונחת. מיכל
--------------	--	--	--------	---

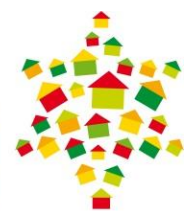
מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד
הבינוי
והשיכון



וכלים סניטריים -המשך-				<p>ההדחה יהיה מחרס דו- כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר . האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות תקן ישראלי ת"י 1385 . האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלבנטי.</p>
				<p>ב. גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה : 39 ס"מ בסטייה מכסימלית של 1 ס"מ (38 , 40 ס"מ בהתאמה)</p>
				<p>ג. על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלות העומדות בדרישות המפורטות.</p>
			17.1.4	<p>כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347</p>
			17.1.5	<p>בכיורי הרחצה ובכיוור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס- פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיוור; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיוור רחצה תהיינה: גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ;.</p>
			17.1.6	<p>במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה (למעט כיוור חרס שניתן שיהיה בהתקנה תחתונה) . המוכר יציג לבחירת הקונה: א. דגמים של קערת מטבח בודדת במידות של 40/60 ס"מ מהחומרים הבאים: חרס, אקרילי ונירוסטה. (לפחות דגם אחד מכל חומר) ב. דגמים של קערת מטבח כפולה במידות של 80/46 ס"מ מהחומרים הבאים: חרס, אקרילי ונירוסטה. (לפחות דגם מכל חומר) סה"כ יוצגו לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות.</p>
			17.1.7	<p>במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.</p>
			17.1.8	<p>שטח הרצפה של תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין. מידתו הקצרה ביותר תהיה לפחות 80 ס"מ ושטחו לא יפחת מ- 0.72 מ"ר; גמר הרצפה יעמוד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח; בהיקף רצפת המקלחת יש לבצע דירוג, תיחום או סף. תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת ובתנאי שהיא תואמת במידותיה ובשטחה להוראות לעיל ובתנאי שתהיה בהתקנה שטוחה במישור רצפת החדר (ללא סף)</p>
			17.1.9	<p>בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפוז 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.</p>
			17.1.10	<p>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.</p>

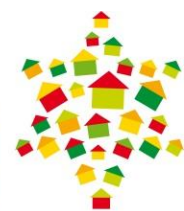


מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.	17.1.11			
מערכת לאספקת מים חמים לכל דירות המגורים בבניין תהיה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה), תש"ף-2019* ולהוראות כל דין.		18.1	18	אספקת מים חמים
במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. ("שעון שבת")		18.2		
מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.		18.3		
להתקנה בהתאם להוראות המכרז והחוזה			19	מערכות 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 וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה. בדירה הכוללת 2 קומות ומעלה יותקן בקומה הראשית הראשי לוח חשמל ראשי עם ממסר פחת ובנוסף, יותקן בכל קומה לוח חשמל משני עם ממסר פחת ייעודי לקומה.			21	מתקני חשמל ותקשורת

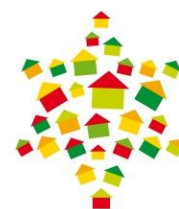
מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. לחצן תאורה לחדר המדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה/ ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה 5. ארון לתקשורת/ טלפוןיה/טלויזיה, כולל בית תקע בתוכו
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס



מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
פרוזדורים	1	1			בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	2 (בדרגת הגנה IP44)	4 (בדרגת הגנה IP44) מחולקים לשני מעגלים המוזנים מהלוח הדירתי ע"י מוליכים 2.5 מ"מ בצנרת	4 כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, עשוי במוליכים 2.5 מ"מ בצנרת	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 למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1	לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 מנורה מוגנת מים	1 בדרגת הגנה IP44		1 בית תקע לתנור חימום	1. בית תקע לתנור חימום ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה. 2. דוד חשמלי – ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן - מחוץ לחדר האמבטיה
שירותים	1				הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 מנורה מוגנת מים		2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		



מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

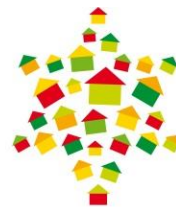
מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע במעגל מאור משותף	בית תקע כוח במעגל	בית תקע כוח נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
מרפסת שמש	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת	1 (בדרגת הגנה IP44)				תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו'). מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת
מחסן	1	1				במקרים בהם לא לכל הדירות הוצמדו מחסנים האספקה תהייה מהמתקן הציבורי. באחריות יועץ החשמל להציג פתרון/ פתרונות לחיוב הדיירים על פי הצריכה היחסית או אחרת ובלבד שהפתרון המוצע יענה על דרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות על פי דין המתייחסות לסוג זה של מתקנים
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		
גינה דירתית	1 מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה	1 (בדרגת הגנה IP44)				בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה ההזנה תתבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי

מתקני	22	הגדרות:	"בית תקע כוח במעגל משותף" הינו בית תקע המחובר ללא יותר
-------	----	---------	--

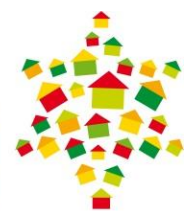
מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד
הבינוי
והשיכון



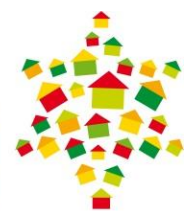
<p>חשמל ותקשורת הגדרות</p>			<p>מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע), עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.</p> <p>"בית תקע כוח במעגל נפרד" – הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16 אמפר בעל אופיין מכשירים.</p> <p>"בית תקע לתנור חימום באמבטיה" – בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.</p> <p>"בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד" – הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16X3 אמפר בעל אופיין מכשירים.</p> <p>"בית תקע במעגל מאור משותף" – הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב – נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. הגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.</p> <p>"תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים" הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.</p> <p>"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות כוללות כבילה ייעודית על-פי תקנות, 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. אין זה מההכרח שהנקודות/מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.</p> <p>"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה</p> <p>נקודת דוד חשמלי, תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.</p>
<p>מתקני חשמל ותקשורת</p>	<p>23</p>	<p>23.1</p>	<p>מתקני החשמל והתקשורת יתוכננו ויבוצעו על פי חוק החשמל ותקנותיו, התקנות הרלבנטיות (תקשורת), התקנים הישראליים וכל המסמכים האחרים על פי דין המחייבים את המתקן/המערכת המפורטים לעיל ולהלן :</p>
			<p>כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.</p>



מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

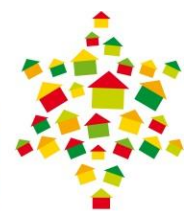
בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.	23.1.2			
גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 25X3 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד-פאזי 40X1 אמפר	23.1.3			
מערכת אינטרקום הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.	23.1.4			
<p>בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי;</p> <p>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 מבוסס על רכיב המודד זרם חשמלי(שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בשפה העברית בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואה הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה; הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקוט"ש) ואת עלותם הכספית.</p> <p>למשרד הבינוי והשיכון שמורה הזכות לבטל את החובה להתקין מערכת זו ככל שנקבע ע"י המשרד שבדירות האמורות הותקן ע"י חברת חשמל "מונה חכם"</p> <p>"מונה חכם" – מונה לשליטה מרחוק בצריכת החשמל של הלקוחות המסוגל למדוד מרחוק את צריכת החשמל בכל רגע נתון, לטפל בתקלות ברמת הבניין או הדירה, ולספק ללקוחות שירותים אונליין (דרך מחשב או אפליקציה) אילו מכשירים צורכים אצלם חשמל בכל רגע נתון.</p>			24	מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל
<p>מערכת מיזוג אוויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אוויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה.</p> <p>מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור.</p> <p>תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות).</p>		25.1	25	מתקני קרוור וחימום
בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן. תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשוריות).		25.2		
מיקום מתוכנן למאיד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.	25.2.1			



מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

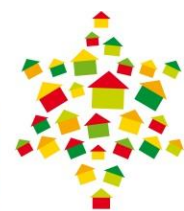
<p>ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת(בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ)ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*25A ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה", מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.</p>	25.2.2			
<p>התקנת שרולל ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.</p>	25.2.3			
<p>מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים . המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון עפ"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים. יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.</p>	25.2.4			
<p>בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת תבוצענה הכנות נוספות להלן:</p> <p>א. בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות כאמור בסעיף 25.2 למערכת מיזוג מיני מרכזית נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה).</p> <p>ב. הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשורית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני-מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ-4.50 מטר. ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • "צמה" של צנרת נחושת (מבודדת כמו בסעיף 25.2.2) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה; • שקע כוח מעגל נפרד בקיר קירבת מוצא ה"צמה" (1*16A); • ניקוז המאייד אשר יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה; • מוצא ה"צמה" למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל; <p>ג. הכנה כאמור בסעיף ב' לעיל להתקנת מזגן עילי/ מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפורט לעיל, אבזרי אטימה תקניים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.</p>	25.3			



מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

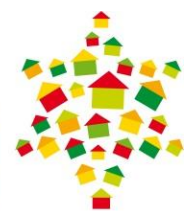
25.4	בעיר אילת תבוצע בכל דירה מערכת מיני מרכזית מלאה . התקנתה תהיה בהתאם להוראות תקן ישראלי, ת"י 994 חלק 4 – מזגני אוויר. המערכת תתוכנן ע"י מהנדס מז"א והתקנתה תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה, לרבות קיבוע המזגן או יחידותיו על קירות הבניין או על גג הבניין ותקרות משנה להסתרת יחידות ותעלות.			
25.5	בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין.			
25.6	ביישובים בהם הגובה הממוצע עפ"י נתוני הלמ"ס הינו 700 מ' ומעלה, יתקין המוכר מערכת חימום דירתית בכל החדרים, לרבות בחדרי רחצה ומטבח. המערכת תכלול את הרכיבים להלן: א. מתקן לחימום מים באמצעות חשמל או גז המחובר לתשתית צנרת מים בקירות ו/או ברצפה. ב. מערכת רדיאטורים (מעל שיפולי הריצוף) המוזנת מתשתית צנרת מים חמים או מערכת חימום תת רצפית המוזנת מתשתית צנרת מים חמים. יובהר כי לא תאושר התקנת מערכת חימום דירתית המורכבת מיחידות חימום חשמליות בלבד (קבועות או ניידות) ואשר איננה מוזנת מתשתית צנרת מים חמים המותקנת בקירות ו/או ברצפה.			
פרק ב': בניין המגורים				
26	26.1	בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן:		תיאור בניין המגורים
	26.1.1	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.		
	26.1.2	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. (3) גישה ישירה לתיבות דואר.		
	26.1.3	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;		



מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

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 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.	26.1.5			
תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.	26.1.6			
בחזית הבניין יותקנו נקודת מאור בכל כניסה למבנה וכן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.	26.1.7			
בכל מבנה הכולל 3 קומות ומעלה תותקן מעלית. לעניין חישוב המעליות בלבד, במספר הקומות תיכללנה כל קומות המבנה ובכללם קומות מגורים, קומת כניסה גם אם לא תוכננו בה דירות, קומת עמודים מפולשת, קומות טכניות וכו'. קומות חניה וקומות מחסנים תיכללנה במספר הקומות אלא אם כן מתקיימים לגביהן התנאים האמורים בסעיף 27.1.2. דירת דופלקס בת שתי קומות הממוקמת בקומה העליונה והכניסה אליה היא מהקומה התחתונה תיחשב כקומה אחת.	27.1.1	27.1	27	מעליות בבניין המגורים
קומות חניה לא תיכללנה במספר הקומות לעניין חישוב המעליות רק אם הן עונות במצטבר לתנאים להלן: 1. תוכננו לחניה בלבד ואין בהם שימושים נוספים מעבר לחניה 2. ממוקמות בקומות העליונות / תחתונות של המבנה קומות מחסנים לא תיכללנה במספר הקומות רק אם תוכננו בהן מחסנים בלבד ואין בה שימושים נוספים מעבר למחסנים. למען הסר ספק, קומה הכוללת מחסנים וחניה תיכלל במניין הקומות.	27.1.2			
קומות תחתונות, מתחת למפלס הכניסה של הבניין, לא תיכללנה במספר הקומות אם הבנין עונה <u>במצטבר</u> על כל התנאים: א. הכניסה היחידה לבניין היא בקומה אמצעית של הבניין ב. הכניסה מהחניה של המבנה היא רק מאותה כניסה כאמור בסעיף א' ג. לא יורדים יותר מ-2 קומות ממפלס הכניסה האמורה בסעיף א'	27.1.3			
בבניין מדורג, או בבניין שהכניסה אליו בקומה אמצעית, ניתן שלא להתקין מעלית, כל עוד עולים / יורדים מקסימום 2 קומות ממפלס הכניסה הראשית.		27.2		



מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

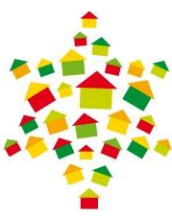
מהדורה מס' 1 25.10.20

הותקנה מעלית, היא תשרת את כל קומות המבנה ובכללם קומות חניה, קומה טכנית, קומת מחסנים וכו'. היציאה מהמעלית והכניסה לדירה יהיו באותו מפלס. בכל קומה ומכל דירה תהיה גישה ללא מכשולים לכל המעליות בבניין.	27.3																
מבלי לגרוע מהוראות כל דין, מספר המעליות ומהירותן ייקבעו בהתאם למספר בני האדם הגרים בבניין ולא יפחתו מהמצוין להלן : "מספר קומות"- כמפורט בסעיף 27.1.1, 27.1.2, 27.1.3, 27.2 "קומה טיפוסית" : הקומה שחוזרת על עצמה מירב הפעמים בבניין .	27.4																
<table><tr><th>מס' קומות</th><th>כמות מעליות</th><th>כמות נוסעים למעלית</th><th>מהירות מינימאלית (מ' / ש') לכל המעליות</th><th>הערות</th></tr><tr><td>3-7</td><td>1</td><td>6</td><td>1.0</td><td>על אף האמור, במקרים אלו יידרשו לפחות 2 מעליות בנות לפחות 6 נוסעים כל אחת, במהירות לפחות 1.0 מ"ש : א. בבניין הכולל 5 קומות, 6 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית ב. בבניין הכולל 6 קומות, 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית ג. בבניין הכולל 7 קומות, 4 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית</td></tr><tr><td>8-9</td><td>2</td><td>8, 8 (6, 6) ראה הערה</td><td>1.0</td><td>על אף האמור, בבניינים בני 8 ו-9 קומות הכוללים בקומה טיפוסית 2 יח"ד ומטה תידרשנה</td></tr></table>	מס' קומות	כמות מעליות	כמות נוסעים למעלית	מהירות מינימאלית (מ' / ש') לכל המעליות	הערות	3-7	1	6	1.0	על אף האמור, במקרים אלו יידרשו לפחות 2 מעליות בנות לפחות 6 נוסעים כל אחת, במהירות לפחות 1.0 מ"ש : א. בבניין הכולל 5 קומות, 6 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית ב. בבניין הכולל 6 קומות, 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית ג. בבניין הכולל 7 קומות, 4 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית	8-9	2	8, 8 (6, 6) ראה הערה	1.0	על אף האמור, בבניינים בני 8 ו-9 קומות הכוללים בקומה טיפוסית 2 יח"ד ומטה תידרשנה		
מס' קומות	כמות מעליות	כמות נוסעים למעלית	מהירות מינימאלית (מ' / ש') לכל המעליות	הערות													
3-7	1	6	1.0	על אף האמור, במקרים אלו יידרשו לפחות 2 מעליות בנות לפחות 6 נוסעים כל אחת, במהירות לפחות 1.0 מ"ש : א. בבניין הכולל 5 קומות, 6 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית ב. בבניין הכולל 6 קומות, 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית ג. בבניין הכולל 7 קומות, 4 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית													
8-9	2	8, 8 (6, 6) ראה הערה	1.0	על אף האמור, בבניינים בני 8 ו-9 קומות הכוללים בקומה טיפוסית 2 יח"ד ומטה תידרשנה													

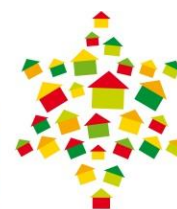
מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד
הבינוי
והשיכון



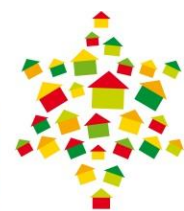
2 מעליות, כ"א 6 נוסעים, 1.0 מ' / ש'								
על אף האמור, בבנין הכולל 5 יח"ד ומעלה בקומה טיפוסית המהירות תהיה לפחות 2.0 מ"ש'	1.6	13, 8	2	10-14				
על אף האמור, בבנין בן 15 קומות הכולל 4 יח"ד ומטה בקומה טיפוסית ניתן לתכנן 2 מעליות בלבד, בנות 8 ו-13 נוסעים, במהירות של 1.6 מ"ש לפחות כל אחת	1.75	13, 8, 8	3	15				
על אף האמור, בבנין בן 19 קומות הכולל בקומה טיפוסית 6 יח"ד ומעלה, מהירות כל המעליות תהיה לפחות 2.5 מ"ש'	2.0	13, 8, 8	3	16-19				
על אף האמור, בבנין בן 20 קומות הכולל בקומה טיפוסית 6 יח"ד ומעלה יותקנו 4 מעליות, כמפורט לגבי בניינים בני 21 קומות ומעלה.	2.0	13, 8, 8	3	20				
	2.0	8, 8, 8 13	4	21 ומעלה				
המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות - 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.						27.5		



מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

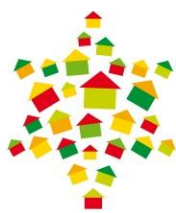
פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים).	27.6		
פתח האור הנקי של דלתות כל המעליות ל-8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ- 900 מ"מ.	27.7		
קירות התא יצופו פלב"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.	27.8		
ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה. אם לא נקבע אחרת במפרט זה, ריצוף כל חלקי המבנה יהיה מסוג פורצלן.	28.1	28	עבודות גמר
עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה.	28.2		
במבנה ובדירות המגורים, כל מערכות המבנה ובכללן מעברי צנרת אספקת מים, ביוב וניקוז, יותקנו בצורה נסתרת בתקרות, במילוי הרצפות או בקירות. מודגש כי לא יאושרו מעברי צנרת מחוץ לתקרות, לרצפות או לקירות המבנה וחלקיו וכן במעטפת המבנה אלא אם נדרש עפ"י דין.	28.3		
במקרים חריגים ונקודתיים, בכפוף לכל דין, בתחום מרפסת השירות או באזורי השירות בלבד וככל שנדרש עפ"י התכנון, ניתן להתקין בדירות מעבר צנרת אנכי בלבד מחוץ לקירות או לתקרות אשר יוסתר באמצעות קורת גבס וחיפוי בהתאם למיקומו. מובהר ומודגש כי לא יאושר מהלך צנרת אופקי מחוץ לתקרות. באזורים המשותפים של המבנה כדוגמת מבואה ראשית ומבואות קומתיות ניתן יהיה להתקין מעברי צנרת מחוץ לרצפות ולתקרות אולם תיידרש הסתרתן בצורה דקורטיבית.	28.4		
כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.			
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 באריחים מסוג גרניט פורצלן (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



מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

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		
גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית	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 יעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.	31.3		
עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן:	32	חדרי מדרגות	
בבניינים שלא הותקנה בהם מעלית ובבניינים אשר בהם חדר המדרגות אינו מתוכנן כחלל סגור יבוצע בחדר המדרגות חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ'. מעל החיפוי הקשיח יותקן טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.	32.1		
בבניינים אשר אינם עונים לאמור בסעיף 32.1 יותקן בחדר המדרגות 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		



מכרז בשיטת מחיר מופחת - מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

פיתוח המגרש	34	34.1	במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב
		34.2	גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.
		34.3	בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין] עם גינון מלווה לצידו בשטח רצוף של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי ורצוף של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים
		34.4	ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.
חצר המוצמדת לדירה	35	35.1	יציאה ראשית לגינה תתוכנן מחדר הדיור (הסלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים יש לתכנן היציאה מפרוזדור או מחדר אחר.

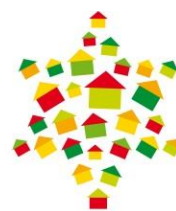
		35.2	יובהר כי יציאה ראשית לגינה איננה יכולה להיות מחדר שרות / אזור שירות: חדר רחצה, ח. ארונות, מרפסת שרות וכו'.
		35.3	בכל יציאה ראשית לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.50 מ'.
		35.4	בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.20 מטר ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.
	36		בנוסף לאמור לעיל, בחצר המתוכננת מעל חלל בנוי כדוגמת חניון, מרכז מסחרי או מרתף יותקן גינון במשטחי מצע מנותק. עומק המצע המנותק יהיה בהתאם לתכנון אדריכל נוף ויתאים לסוג השתילה המתוכננת (שיחים, עצים וכו'). בכל מקרה, עומק המצע לא יפחת מ-40 ס"מ. יש לוודא כי כל פרטי ומערכות האיטום, הניקוז ותאי הביקורת וההשקיה יבטיחו איטום, ניקוז והשקיה תקינים לאורך זמן.

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 מוצמדת לדירה.
		37.2	כיור כפול במטבח או שני כיורים נפרדים עפ"י בחירת הקונה.
		37.3	שעון שבת דירתי.

מכרז בשיטת מחיר מופחת- מפרט מחייב

מהדורה מס' 1 25.10.20

משרד
הבינוי
והשיכון



בכל מקום בו יותקן תריס חשמלי יותקן גם מנגנון פתיחה ידני.	37.4		
כיוור 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.	37.5		

נספח ג' 3

כתב התחייבות להמצאת נספח ביטוח

נספח ג' 3

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 ביטוחים בהתאם לדרישות החוזה ובנוסח האחיד של המפקח על הביטוח מיום 06/01/2020.

הכול בקשר לחוזה שבנדון, שייחתם בינינו ובין משרד הבינוי והשיכון/רשות מקרקעי ישראל.

בכבוד רב,

חתימה

אישור עו"ד

חתימת

ספק/יזם/חברה

נספח ג' 4

טופס הצהרה על דירות במחיר מופחת

|

מספר מגרש:

מחיר למטר כולל מע"מ בש"ח (ללא הצמדה):

מספר יח"ד במגרש:

מספר יח"ד במחיר

מופחת:

אחוז דירות מחיר

מופחת:

במחיר מופחת

במחיר מופחת

100%

*** שטח דירה - בהתאם לשטח דירה בתוספת לצו מכר דירות.**

אנו מצהירים שחישוב השטחים ומפרט הדירות לעיל בהתאם לדרישות מכרז דיור במחיר מופחת

יזם / קבלן

תאריך:

חתימה:

נספח ג' 6

**הנחיות בנוגע לניסוח
תנאים מרכזיים
בחוזה אחיד בין מוכר
לרוכש דירה**

הנחיות בנוגע לניסוח תנאים מרכזיים 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, יכול המוכר הבהרה זו בחוזה המכר, בנוסח הבא:

”חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז ”דירה במחיר מופחת“. 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 בידיו במועד חתימת חוזה המכר עליו לצרפם 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 ושאינו 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.

ד. פרוטוקול מסירה:

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."

ה. שמירה על הנכס:

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 בפנקסי 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 בפנקסי 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.
בחשוב 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 דירה במחיר מופחת 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 שלעד 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.

ציון התמורה:

ב.

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.

דרך ההצמדה:

ג.

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 ההפרשים 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.

ריבית פיגורים:

ד.

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.

הקדמת תשלומים:

ה.

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.

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.

תשלומים שביצע המוכר עבור רוכש הדירה:

המוכר רשאי לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומם 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.

להלן נוסח מחייב שיש להטמיע בחוזה:

(1) "המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים 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 להוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור

חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחוייבים בקשר אליו, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיו"ב, חייב לפרט זאת במפרט הנספח לחוזה המכר. על כן, אין מוכר רשאי להסתפק בהוראה כוללנית 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 בידי אדם 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 בחזיתו 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 לקונה.

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.
- ג. המוכר יאפשר לרוכש דירה שמעוניין בכך לכלול בחוזה המכר סעיף/נספח "היתר עסקה", בנוסח המקובל בבנק המלווה של המוכר, או בנוסח אחר המקובל על הצדדים.

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 הדירה במחיר מופחת טרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום למשרד בסך כמפורט בסעיף 3.5.5 לחוברת המכרז וסעיף 9 לחוזה הבנייה.

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 מש-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 דירה במחיר מופחת**

כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירה במחיר מופחת

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ , ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט _____ ב- _____
(להלן: "דירה במחיר מופחת") עם המוכר _____.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז _____ בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מופחת לרבות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהיר/ים כי אני/אנו "חסר/י דירה" כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיק/ים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מופחת.

אני/אנו מצהיר/ים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).

אני/נו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבותי זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.
בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על פי כתב התחייבות/נו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של _____ ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

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 דירה במחיר מופחת

אני/אנו החתומים מטה: _____, ת"ז _____

_____ , ת"ז _____

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירה במחיר מופחת" בפרויקט _____ ב- _____
(להלן: "דירה במחיר מופחת") עם המוכר _____.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירה במחיר מופחת, כהגדרת מונח זה במכרז _____ בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש דירה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 שבתוקף נכון ליום החתימה על כתב התחייבות זה וכל החלטה אחרת שתבוא במקומה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות הכלולים במסגרת תכנית דיור במחיר מופחת לרבות בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, תקנון ההגרלות וכללי משרד הבינוי והשיכון בהנפקת זכאות במסגרת התכנית לרבות ההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפרי דיור כהגדרת מונח זה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל 4.7 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה, וכי אני/אנו מחזיקים באישור זכאות בתוקף הנדרש על פי החלטת המועצה לצורך רכישת דירה במחיר מופחת.

אני/אנו מצהירים כי אישור הזכאות ניתן לנו על סמך הנתונים אותם מסרתי/נו לחברת ההרשמה ולאחר שבדקתי/נו היטב כי הנני/נו עומד/ים בכל התבחינים לקבלת תעודת זכאות כאמור, כפי שהם מפורסמים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטית.

כמו-כן, חתמנו על תצהיר – "חסר קרקע ביעוד מגורים", בנוסח המצ"ב (נספח ח' לחוברת המכרז).

אני/נו מתחייב/ים כי המידע שמסרתי במועד הנפקת הזכאות, אשר על בסיסו ניתן לי אישור הזכאות לא השתנה וכי לא חל שום שינוי במצבי האישי אשר לא דווח למשרד הבינוי והשיכון או לחברת ההרשמה מטעמו.

עוד ידוע לנו כי ככל שיתברר כי ניתנה לי/נו תעודת זכאות בשל אי מסירת פרטים נכונים ו/או מדויקים ו/או בשל מעשה ו/או מחדל שלי/נו אזי במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, הזכייה והחוזה עליו חתמתי/נו יבוטלו. כמו כן יהיה רשאי המשרד להורות על תשלום קנס כמפורט בהתחייבות זו.

ב. כמו כן, אני/אנו מתחייב/ים בזאת שלא למכור את הדירה במחיר מופחת, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת תעודת גמר לדירה, או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.
בנוסף, אני/אנו מתחייב/ים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירה במחיר מופחת יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות המשרד כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירה במחיר מופחת על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירה במחיר מופחת, בנסיבות של אי פרעון

ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקש/ים ומסכים/ים כי תרשם לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירה במחיר מופחת, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותיי/התחייבויותינו זו או התחייבות אחרת שניתנה בקשר עם הנפקת הזכאות או רכישת הדירה, אחויב/נחויב בתשלום בסך של _____ ₪ למשרד הבינוי והשיכון וזאת בנוסף לכל סעד אחר לרבות שלילת הזכאות, ביטול הזכיה וביטול חוזה המכר.

שם: _____ שם: _____

אישור

הריני לאשר כי ביום _____ הופיע/ בפני, עו"ד _____, בכתובת _____ מר/גב' _____, ת"ז _____ המוכר/ים לי באופן אישי/ ולאחר שהוזהרו/ו כי עליו/הם להצהיר את האמת, וכי יהיה/ו צפוי/ים לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/ו כן, אישרו/ו את נכונות הצהרתו/ם דלעיל וחתם/מו עליה בפני.

_____ עו"ד

נספח ג' 8

נוסח ערבות לקיום ההתחייבויות (ערבות ביצוע)

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' מר/332/2020 (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 הביטוח
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 _____ אשר זכינו ביום _____ ת.ז. _____ ו- _____ במכרז מס' _____ במתחם _____ לחכירת מגרשים, לבניית _____ יחיד בישוב _____ שכונת _____ במסלול דירה במחיר מופחת (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 _____ מתחם _____ לפי תכנית _____ או כל גוש או חלקה או בישוב _____ חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), להבטחת עמידת רוכש דירה במחיר מופחת 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 ולפטר 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' 12

**מכתב החכ"ל בנושא מבני
הציבור הנדרשים**

07 אוקטובר 2021
א' חשון תשפ"ב

לכבוד

נדב לחמן לזר, מנהל מחוז מרכז
משרד הבינוי והשיכון

הנדון: שימושים ציבוריים במגרשים סחירים – הרובע הבילאומי

1. בתוכנית הרובע הבינלאומי, תמ"ל 1087, ישנם מגרשים בייעוד מגורים ובהם זכויות להקמת מוסדות ציבור.
2. נבקש כי במסגרת מכרז השיווק ליזמים ייקבע כי השימושים הנ"ל יהיו:

מגרשים	שימוש ציבורי
306	2 כיתות גן
323	2 כיתות גן
313	2 כיתות מעון
316	2 כיתות מעון
318	2 כיתות מעון
303	2 כיתות גן
304	2 כיתות גן
314	2 כיתות גן
319	2 כיתות גן
341	2 כיתות גן
342	2 כיתות גן
340	2 כיתות גן
324	2 כיתות גן
339	2 כיתות גן
315	2 כיתות גן

3. למען הסר ספק יובהר כי 2 כיתות מעון הם מעון יום ובו 2 חדרי כיתות.
4. המבנים יימסרו לרשות המקומית ברמת גמר מלא.

בכבוד רב,

עשהאל גדות
סמנכ"ל הביצוע ור' מנהלת
הסכם הגג

נספח ג' 13

**מפרט בינוי מבני ציבור (חובה)
עבור גני ילדים**

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח/ חדר	פירוט דרישות לתכנון ו/ או ביצוע	הערות
1 המבנה		
מתכננים	<ul style="list-style-type: none"> התכנון יעשה ע"י מהנדסים ו/או אדריכלים רשומים ורשויים בהתאם לחוק רישוי המהנדסים והאדריכלים תשי"ח 1958 ותקנותיו, ועל פי כל דין. צוות התכנון יכלול לכל הפחות: אדריכל, מהנדס בניין, יועץ חשמל, יועץ אינסטלציה, אדריכל נוף ופיתוח, יועץ בטיחות, יועץ נגישות, יועץ קרקע, מודד, יועץ קרינה, יועץ אקוסטיקה, יועץ מיזוג אוויר, יועץ איטום, יועץ מיגון, יועץ מעליות (ככל שהמבנה הינו מעל קומה אחת), ניהול פרויקט. 	
תכנון וכללי	<ul style="list-style-type: none"> מבנה גן הילדים לרבות כל חדרי, במבנים, בחללים על ייעודיהם השונים ומערכות המבנה יענו על דרישות חוזר מנכ"ל הוראות קבע סידורי בטיחות במבני מוסדות החינוך עג/ 6 (שבט התשע"ג פברואר 2013) או עדכונים האחרון בעת ביצוע העבודות להלן חוזר מנכ"ל ועל פי חוזר מנכ"ל משרד החינוך סח/3/ב (ינואר 2008, או עדכונים האחרון בעת ביצוע העבודות להלן חוזר מנכ"ל. בהתאם לחוק התכנון והבניה ותקנותיו התקנים הישראלים המפרט הבין משרדי ומפרט זה, המעודכנים בעת ביצוע העבודה. המפרט הטכני המיוחד להלן בא להוסיף על כל הנדרש להלן. במקומות בהם קיימת סתירה בין ההנחיות, תיבחר החלופה המחמירה מבניהם. 	
המבנה	<ul style="list-style-type: none"> היסודות העמודים והרכיבים הנושאים יתוכננו ויבוצעו לנשיאת שתי קומות ויותר בהתאם לצורך התכנון. במקרים בהם הביצוע מעל למבנה קיים, סך כל הקומות המתוכננות לעתיד כולל המבנה הקיים לא יעלה על שתי קומות ולא יפחת ממספר הקומות המבוצעות בפועל, בכפוף למתאפשר עפ"י התב"ע. ביצוע המבנה יכלול עבודות חפירה ו/או חציבה ו/או מילוי עד לגובה +/- חצי מטר בתחום המבנה, אשר כלולים במחיר הפאושלי למבנה ולא ישולמו במסגרת עבודות הפיתוח. גובה קומת מבנה מריצוף ועד לתחתית תקרה בטון 300 ס"מ לפחות. בכל מקרה לאחר התקנת מערכות או תקרה תותבת לא יפחת מ 250 ס"מ, כאשר מרחק בין תקרה אקוסטית לתקרת בטון לא תקטן מ 25 ס"מ. תתוכנן ותבוצע סגירת חלל בין יסודות וקורת קשר של המבנה לבין תחתית רצפה ראשונה. הסגירה תבוצע בבניית קיר בלוקים או קיר בטון בהתאם מפלס הפיתוח המתוכנן, ובהתאם להנחיות היועצים, וכולל ביצוע גמר חוץ על פי תוכנית חזיתות וזאת עד לגובה כולל של 150 ס"מ מהמבנה ימסר כשהוא אטום בהיקפו, כולל אלומיניום, אבן/טיח, איטום יסודות, ניקוי יסודות, במידת הנדרש יבוצע טיפול ראדון, ולאחר אישורי מעבדה לעמידות מגשמים בקירות, חלונות ותקרות. 	
כללי יסודות	<ul style="list-style-type: none"> לפי תנאי הקרקע והנחיות הביסוס לאתר שניתנו ע"י יועץ הביסוס. בדוח קרקע המתייחס למבנה המבונה. במקרים בהם קיים סיכון גיאולוגי וקימת דרישה של יועץ הקרקע יש לבצע בדיקה נוספת ע"י גיאולוג מומחה שיקבע את התנאים לשימוש בשטח המבנה המוצע. 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח/ חדר	פירוט דרישות לתכנון ו / או ביצוע	הערות
	הערה כללית: הנחיות אלו הינם לרבות הנחיות התקן, הנחיות מנכ"ל משרד החינוך או כל הנחיה של גורם רשמי- כפי שמפורסמים ומתעדכנים לפני, תוך כדי ועד סיכום תהליך המסירה המלא של מבנה ציבור.	
בטיחות אש	<ul style="list-style-type: none"> המבנה יתוכנן ויבנה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בטיחות באש 2008, בהתאם לתקנות שירותי הכבאות (ציוד כיבוי אש בבתי ספר) התשל"ב 1972 בהתאם למכ"ר 523, בהתאם לחוזר מנכ"ל של משרד החינוך הוראות קבע סידורי בטיחות במבני מוסדות חינוך (ג/6 א –)שבט התשע"ג פברואר 2013 המעודכנים בעת ביצוע העבודה ועל פי הנחיות יועץ הבטיחות.. השימוש בחומרי בנייה, כולל ציפויים, חיפויים, תקרות אקוסטיות וכדומה, ייעשה לפי דרישות תקן ישראלי 921 חלק 4 (דרישות למוסדות חינוך). יש להציג תעודת בדיקה של מעבדה מאושרת, המעידה על עמידה בדרישות התקן הנ"ל. מידור אש - לרבות הפרדת אש של קומות הבניין, חדרי מדרגות מוגנים, הפרדת אש של פירים ורטיקליים, הפרדת אש של חללים בעלי סיכון אש מיוחד וכו' - הכל ע"פ תקנות התכנון והבניה בטיחות באש 2008. ועל פי הנדרש בתקנות שירותי הכבאות (לברי ספר). והנחיות יועץ הבטיחות יש לקבוע משטר הפעלות מערכות בטיחות באש (אינטגרציה) על פי מכ"ר 536 המעודכן בעת ביצוע העבודה. בדיקת האינטגרציה תבוצע אך ורק חשמל קבוע במבנה אישור לבדיקת אינטגרציה יבוצע על ידי מעבדה מוכרת או מת"י בלבד וכן כל דרישה נוספת מעת לעת שתוגש על ידי כיבוי אש לפני היתר או תוך כדי שלבי הבניה= הכל עד מסירה מלאה של הפרויקט. 	
נגישות	<ul style="list-style-type: none"> מבנה גן הילדים לרבות חצרות ושטחי חוץ יהיה מוגש, יתוכנן ויבוצע בהתאם לחוקים, לתקנות התכנון והבניה, תקנים ישראליים, והנחיות יועץ הנגישות כולל דרכי גישה. 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח/ חדר	פירוט דרישות לתכנון ו / או ביצוע	הערות
2 שלד המבנה		
כללי	<ul style="list-style-type: none"> שלד המבנה יתוכנן ע"י מהנדס אזרחי מורשה 	
כללי	<ul style="list-style-type: none"> חובה להשתמש בבטון ב 30 ומעלה, פרט לאלמנטים משניים (כגון חגורות בבניה, גב קירות אבן), עמודים יעשו בבטון ב 30. חובה לכלול מוספים לצמצום הסדיקה בתערובת הבטון לרצפות ולקירות תת קרקעיים 	
רעידות אדמה	<ul style="list-style-type: none"> יש לערוך חישוב סייסמי ע"פ תקן 413 לכל מבנה, על מנת לוודא את עמידותו. החישוב יכלול גם את הקומות הנוספות המשוערות ע"פ מפרט זה. אין לתכנן במבנה חינוך קומה חלשה ע"פ הגדרתו בתקן רמת ההגנה הסיסמית שעבורה יתוכנן המבנה תותאם לחשיבות מבנה בקבוצה א (מבנה בעל חשיבות ציבורית גבוהה) ובהתאם לנזקים הסביבתיים הצפויים וערכו לא יקטן בכל מקרה מ 1.5 	
רצפה תחתונה	<ul style="list-style-type: none"> רצפה תחתונה תתוכנן תמיד כרצפה תלויה, יעשו כל הסידורים למניעת חדירות מים, כולל איטום וניקוז. 	
שלד מבנה	<ul style="list-style-type: none"> רכיבי הבניין, חומרי הבנייה והקונסטרוקציה יתאימו לדרישות התקנים הישראליים. שלד המבנה יבוצע באחת מהאלטרנטיבות ותחול עליו עמידות אש כפוף לחוק התכנון והבניה, תקנותיו והתקנים הישראליים הרלוונטיים. שלד נושא מפלדה יהיה חייב באמצעי הגנה מיוחדים להשגת עמידות באש 	
	<p><u>בניה קונבנציונלית:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> בטון מזוין יצוק באתר (ניתן לשלב תקרות ורצפות טרומיות) 	
	<p><u>בניה טרומית / מתועשת</u></p> <ul style="list-style-type: none"> בטון מזוין יצוק באתר בשלוב עם אלמנטים טרומיים, ניתן לשלב אלמנטים מפלדה בשלד בכפוף להגנה באמצעים מיוחדים להשגת עמידות נגד אש של שעתיים לפחות - ובאישור מיוחד של הרשות המזמינה. 	אופציה
פיר מעלית	<ul style="list-style-type: none"> בכל מבנה מעל קומה אחת יש לתכנן ולבצע פיר מעלית. כמות ומיקום פיר מעלית על פי הנחיות מתכנן / רשות מקומית. גודל הפיר יהיה בהתאם להנחיות יועץ מעליות / אדריכל. יבוצעו כל ההכנות הנדרשות להתקנת מעלית, כולל מפתח/ כרטיס למורשים בלבד. פיר המעלית ייבנה מבטון מלא בעובי עפ"י הנחיות המתכנן, כולל בור בעומק ע"פ תוכניות האדריכל. בחלקו העליון של כל פיר יורכב חלון רפפה לפינוי עשן ואוורור כלפי חוץ הבניין בשטח על פי תוכנית. יבוצעו כל העבודות הנדרשות לחשמל ותקשורת. (ביצוע בפועל ולא רק הכנות) 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח / חדר	פירוט דרישות לתכנון ו / או ביצוע	הערות
כללי חדרי מדרגות	<ul style="list-style-type: none"> חדרי מדרגות, יציאות, מעברים ופרוזדורים יענו מבחינת כמות, מבנה ומידות על הנדרש בתקנות התיכנון והבניה העדכניים. ובהתאם לחוזר מנכ"ל משרד החינוך המעודכן, לרבות מאחזי יד, תאורת חרום, שחרור עשן ע"פ תקן. חדרי מדרגות מוגנים - מופרדים הפרדת אש 2 שעות משאר חלקי הבניין - יבנו לפי דרישות התקנות ו / או שרתי הכבאות. 	
מסעדי יד	<ul style="list-style-type: none"> ראה הנחיות חוזר מנכ"ל משרד החינוך "הוראות קבע-בטיחות, ביטחון ושעת חירום" מסעדי יד יקבעו משני צידי המדרגות, ויעוצבו כך שתימנע החלקה עליהן גובה המעקה 110 ס"מ מקצה אף המדרגה או מהמשטח האופקי ולאורך המהלכים המשופעים 110, ס"מ לאורך מהלכים מישוריים רוחבם של המעקים לא יעלה על 5 ס"מ (למניעת ישיבה על גבי המעקה). לחלופין התקנת אלמנט למניעת החלקה מרווח במעקים לא יאפשר מעבר כדור בקוטר 10 ס"מ דרכם גובהם של מסעדי היד המותקנים על הקיר או לצד המעקה יהיה 90 ס"מ (גובה זה יימדד מקצה א' המדרגה) המעקים ומסעדי היד ייבנו באופן שלא יהיה אפשר להחליק עליהם, אך גם באופן שלא יפצע את מי שינסה להחליק עליהם. המרווח לקיר לא יפחת מ- 4 ס"מ. ולא יבלוט יותר מ 7 ס"מ מפני הקיר. המעקה ומסעדי היד ייבנו ברציפות וללא הפסקה לאורך כל מהלך המדרגות. יש להוסיף מסעד יד - מעקה באמצע. על פי הנדרש בתקנות התיכנון והבניה העדכניים ובהתאם להנחיות יועץ הבטיחות. 	
יציאה לגג	<ul style="list-style-type: none"> בחדרי המדרגות תהיה יציאה לגג באמצעות סולם ברזל מחוזק לקיר, עפ"י דרישות הבטיחות. כיסוי פתח יציאה לגג במידות 80x80 ס"מ מפלדה עם מנועול. בין גגות במפלסים שונים יותקנו סולמות למעבר בין גג לגג. סולמות יציאה לגג ינעלו באופן שלא יאפשר טיפוס ילדים עליהם וכן שאינו מאפשר טיפוס מי שאינו מורשה עליהם. סולמות מהם ניתן ליפול 200 ס"מ או יותר יוגנו בכלובי הגנה. הכל לפי תקנות הבטיחות בעבודה, עבודות בגובה 2007. 	
חלונות לשחרור עשן	<ul style="list-style-type: none"> פתחי שחרור עשן יבוצעו מסוג רפפת פח. כמות פתחים לשחרור עשן בהתאם לתקנות התיכנון והבניה בטיחות באש 2008, בהתאם להנחיות רשות הכיבוי (מכ"ר 532) והנחיות יועץ הבטיחות. בראש חדר המדרגות בשיעור של 8% משטח המדרגות או ע"פ התקן. במסדרונות בשיעור 2% משטח הרצפה בשטחים הציבוריים או ע"פ התקן. 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח /חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	הערות
מידות חדר המדרגות	<ul style="list-style-type: none"> ראה הנחיות חוזר מנכ"ל משרד החינוך - הוראות קבע-בטיחות, ביטחון ושעת חירום, ותקנות התכנון והבניה בטיחות באש 2008 	
מידות המדרגות	<ul style="list-style-type: none"> ראה הנחיות חוזר מנכ"ל משרד החינוך הוראות קבע-בטיחות, ביטחון ושעת חירום ותקנות התכנון והבניה בטיחות באש 2008 	
מהלכי מדרגות	<ul style="list-style-type: none"> מספר המדרגות במהלך אחד לא יפחת מ-3 ולא יעלה על 14. מידות הרום והשלח של כל המדרגות באותו חדר מדרגות יהיו אחידות הפרש גובה בין שני משטחים אופקיים, ביניהם מגשר מהלך מדרגות לא יעלה על 185 ס"מ, רום המדרגה לא יעלה על 16.5 ס"מ רוחב המהלך לא יקטן מ 120 ס"מ נטו. הכל בהתאם להנחיות יועץ הבטיחות ויועץ הנגישות ותקנות התכנון והבניה בטיחות באש 2008, וחוזר מנכ"ל משרד החינוך המעודכנים בכל מקרה לחישוב מידות המדרגות יש לפעול לפי 2* רום + שלח = 61/63 ס"מ 	
משטחי ביניים	<ul style="list-style-type: none"> דלתות הנפתחות אל משטח אופקי של חדר המדרגות לא יפגעו בתנועת התלמידים ולא יגרעו ממידות המשטח הנדרשות. (הדלתות יושקעו בנישה), עומק משטח ביניים נטו יהיה כרוחב נטו של מהלך המדרגות ובכל מקרה לא יפחת מ 120 ס"מ, עומק משטח ביניים בין שני מהלכי מדרגות המשכיים לא יפחת מ 240 ס"מ הכל בהתאם להנחיות יועץ הבטיחות, תקנות התכנון והבניה בטיחות באש, 2008 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך 	

3 קירות חוץ

כללי	<p>בניית קירות חוץ בהתאם:</p> <ul style="list-style-type: none"> תקנות התכנון והבניה תרמי תקו 1045 (0), 1045 (2) י"ת ת"י 921 חלק 4 	
חוזק	<ul style="list-style-type: none"> לפי הנחיות לעבודות תכנון בהוצאת משרד הבינוי והשיכון, תקנות התכנון והבניה ות"י המעודכנים 	
התנגדות תרמית	<ul style="list-style-type: none"> 1045 (2) י"ת לפי תרמי בידוד בניית קירות חוץ בהתאם להנחיות לעבודות תכנון משהב"ש יש לבצע חישוב תרמי לאלמנטים המעטפת לפני ביצוע. בהיקף הבניין אלמנטים מבטון יהיו מחופים בצידם החיצוני ע"י לוחות קלקר כולל שכבת אדקס חיצונית בעובי כולל של 10 ס"מ לפחות 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

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

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח /חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
4 קירות ומחיצות פנים		
חוזק	<ul style="list-style-type: none"> לפי הנחיות לעבודות תכנון בהוצאת משרד הבינוי והשיכון, תקנות התכנון והבניה ות"י המעודכנים. 	
קירות פנים	<ul style="list-style-type: none"> הקירות והמחיצות יוקמו עד תיקרת הבטון ויטווחו משני הצדדים עד לגובה התקרה העליונה 	
מחיצות אש	<ul style="list-style-type: none"> מחיצות אש יבנו כפוף לתקנות התכנון והבניה בטיחות באש 2008, דרישות חוזר מנכ"ל משרד החינוך, דרישות שירותי הכבאות, התקנות והתקנים הרלוונטיים. עמידות אש של מחיצות אש תהיה כנדרש שם ובכל מקרה לא תפחת מ 60 דקות מחיצות אש יענו על דרישות התקנות ותקן ישראלי 931. בחדרים כגון מחסנים משך הפרדת אש ל 120 דקות 	
קירות פנים חומרים	<p><u>בניה קונבנציונאלית:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> בלוקי בטון חלולים בעובי מינימלי של 20 ס"מ 	
	<p><u>בניה טרומית / מתועשת:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> בטון טרום בעובי מזערי של 15 ס"מ או בלוקי בטון חלולים בעובי מזערי של 20 ס"מ. או קיר גבס דו שיכבתי מכל צד, כולל בידוד אקוסטי. (על פי החלטת הרשות המזמינה בלבד) יש להציג רמת בידוד אקוסטי בהתאם לת"י 2004 חלק מוסדות חינוך 	
מעקות	<p>המעקים והמסעדים יתוכננו על פי" תקנות תכנון ובנייה(בקשה להיתר, תנאים ואגרות)חלק ג – 'בטיחות אש בבניינים "וכן לפי חלק ח1 – נגישות "ו חוזר מנכ"ל הוראות קבע סידורי בטיחות במבני מוסדות החינוך ע/ג(6א) – שבט התשע"ג פברואר 2013 על פי עידכונים האחרון בעת ביצוע העבודות, ולפי ההנחיות הנוספות שלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> יש להתקין מעקה בכל מקום בבניין שבו הפרשי הגובה בין מפלסים סמוכים עולים על 50 ס"מ, וכן בכל מקום שבו מספר המדרגות הוא 3 ומעלה כל המעקות ב"מבנה (כולל מעקה הגג) יהיו בגובה מזערי של 120 ס"מ במרפסות גג ובגגות אליהם אפשרות יציאת אנשים וכן בכל מקום בו הפרש בין מפלסים סמוכים עולה על 250 ס"מ, יותקן מעקה בגובה 130 ס"מ לפחות גגות מגוונים, או גגות המשמשים כמרפסות יותקן מעקה בגובה 150 ס"מ מבנה המעקות יתאימו לת"י 1142. 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

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

5. תפרים בבניה טרומית ומתועשת

תפרי חוץ	<ul style="list-style-type: none"> • אטומים לחלוטין לרוח, מים ורטיבות. בעלי מראה אסטטי ובעלי רוחב אחיד לרבות כל פרטי האיטום למניעת חדירת מים בתפרים ולרבות איטום גמיש בגג במקומות התפר. בגג יבוצע חיפוי לתפר למניעת פגיעה והתיישנות התפר במהלך השנים • מתוכננים ומבוצעים בצורה שלא תגרום להופעת סדק בלתי מתוכנן בבנין 	
תפרי פנים	<ul style="list-style-type: none"> • בבניה טרומית ביצוע "פזה" במקצועות הקיר (לפי פרט) מאושר 	

6 גגות

תקרות	<ul style="list-style-type: none"> • תקרות בטון • תקרות בטון מלא בעובי ע"פ חישובי התכנון, או תקרת צלעות עם מילוי בלוקי איטונג או בטון או תקרות בטון טרומיות כל תקרה אחרת באישור קונסטרוקטור והמזמין בלבד. עובי התקרה ע"פ חישובי המתכנן • בביצוע תקרות בטון טרומיות בבניה קונבנציונאלית ו/או טרומית חובה לחפות בתקרה אקוסטית 	
גג שטוח ניקוז	<ul style="list-style-type: none"> • שיפועים באמצעות שכבת בטון או בטון תאין כולל רשת ברזל לא פחות מ 1.600 - ק"ג/מ"ק בחוזק של 40 ק"ג לסמ"ר לפחות • שפועים לא פחות מ 1.5% • ניקוז הגג יעשה כך שמי גשם לא יעמדו על הגג • רוחב הצינור מי הגשם יתוכנן ע"פ התקן ולא יקטן מ 4" 	
בידוד תרמי	<ul style="list-style-type: none"> • בידוד תרמי- באמצעות פוליסטרן מוקצף מעוכב בעירה בעובי ע"פ החישוב ובהתאם לאיזור, לפי ת"י (2) 1045 (מעודכן, ובתנאי שהבידוד יהיה מכוסה מכל צדדיו שכבה עמידת אש 30 דקות לפחות). או בהתאם לדרישות במוסדות חינוך. • לפי הנחיות לעבודות תכנון בהוצאת משרד הבינוי והשיכון, תקנות התכנון והבניה ות"י המעודכנים 	
גמר	<ul style="list-style-type: none"> • גמר עליון על הבידוד הנ"ל: - אגרגט מוטבע על יריעות ביטומניות מולחמות. 	
מעקה גג	<ul style="list-style-type: none"> - ע"פ ההנחיה בסעיף מעקות 	

אופציונאלי	<ul style="list-style-type: none"> • ביצוע גגות רעפים יעשה על ידי בעלי מקצוע מוכשרים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה והתקנים הישראליים ובהתאם לתקן ישראלי 215, תקן 	
-------------------	---	--

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

	<p>ישראלי 1556 ועל פי כל דין</p> <ul style="list-style-type: none"> • כיסוי גג משופע : ברעפי חרס • אגדי עץ לפי דרישות מפכ"מ, עם הגנה נגד ריקבון ומזיקים כולל חיסום נגד אש לפי דרישות מכבי אש 	<p>גג רעפים מעל גג בטון</p>
--	--	---

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

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע
איטום קורות יסוד	<ul style="list-style-type: none"> קורות היסוד יאטמו ויוגנו מכל הכיוונים מריחת חומר יסוד (פריימר) ביטומני על גבי כל השטח בהתאם להוראות היצרן מריחת או התזת חומר האיטום הביטומני במספר שכבות. יש להקפיד על בצוע של 2-3 שכבות בעובי הנדרש ע"י המתכנן ועל פי הוראות הבצוע של היצרן כמות החומר המומלצת ליישום הינה כ 4.5 ק"ג למ"ר. עובי השכבה תלוי הן במפרט המתקבל מהמתכנן והן במפרט הטכני של יצרני החומרים השונים לאחר הייבוש -יש לבצע איטום משלים סביב צנרת חודרת ואלמנטים חודרים אחרים עם מסטיק ביטומני סמיך אשר מיועד לבצוע תיקונים ואיטומים משלימים מסוג זה תבוצע הגנה על שכבת האיטום באמצעות הדבקה של לוחות פוליסטרין מוקצף ("קלקר - בלוחות דחוסים מסוג F-30). הדבקת הלוחות מתבצעת באמצעות דבק קלקר יעודי או באמצעות ביטומן (זפת) חם כולל הגנה על הארגזים מתחת לקירות ככל שידרש.
איטום קירות חוץ	<ul style="list-style-type: none"> בחיבורי קירות / רצפה ו/או תשתית בטון רזה תבוצע רולקה בטון קעורה במידות 5/5 ס"מ על הבטון יש ליישם שכבה של יסוד (פריימר) ביטומית עד לייבוש מלא תבוצע שכבת "יריעות חיזוק" של יריעות ביטומניות משוכללות בעובי 4 מ"מ במפגשי מישורים שונים, אנכיים ו/או אופקיים איטום ביריעות ביטומניות משוכללות בעובי 5 מ"מ כולל ע"ג "יריעות" החיזוק. כל שיטת איטום אחרת צריכה לקבל אישור מראש מיועץ האיטום והמפקח ישום האיטום עד לגובה של 40 ס"מ מעל פני קרקע סופית או ריצוף חוץ יש להגן על האיטום לפני החזרת הקרקע באמצעות פלטות קלקר בעובי 2 ס"מ ועליהן קיר בלוקים 4 ס"מ. או באמצעות פלטות פוליסטרין מוקצף בעובי 5 ס"מ
איטום רצפות בחדרים רטובים	<ul style="list-style-type: none"> בכל היקף החדר הרטוב באזור החיבור לחלקי המבנה האחרים רצפות שאינן רטובות "ומפגש בין שטח אנכי לאופקי על הקבלן לבנות מחסום מבטון מזוין בחתך 10X12 ס"מ פני המחסום כ-1.5 ס"מ מפני הריצוף אשר עיבודו מצידו הפנימי אל האזור הרטוב, יהיה כדוגמת "רולקה" כמפורט לעיל מטרת המחסום מניעת חדירת לחות מה"אזור הרטוב" ל"אזור היבש". בתחום שמתחת לדלת הכניסה יופרד האיטום על ידי פס פלז יישום האיטום : תבוצע שכבת יסוד על בסיס תמיסה ביטומנית מסוג GS-474 או שווה ערך האיטום יעשה ע"י 3 שכבות ביטומן אלסטומרי מסוג אלסטגום 795 פזקר "או שווה ערך ושתי שכבות ארג אינגרלס כל שיטת איטום אחרת צריכה לקבל אישור מראש מיועץ האיטום והמפקח

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	שם השטח / חדר
	<ul style="list-style-type: none"> האיטום יעשה ע"י הרבצה צמנטית בתערובת של 1 צמנט, 3 חול ומים "סיקה לטקס" או שו"ע (20% מכמות המים)). עובי מינימלי של השכבה כ- 8 מ"מ. בחלקו התחתון של הקיר על גבי האיטום הביטומני העולה על הקיר יש להטביע רשת אינטרגלס משקל 60 ג"ר/מ"ר ברוחב של 10 ס"מ. על גבי הרשת בוצע ההרבצה הצמנטית עד לכיסוי מושלם. האיטום יכלול את כל שטח הקיר עד לגובה של 2 מ 	איטום קירות חדרים רטובים
	<ul style="list-style-type: none"> יש לבצע הכנות לביצוע האיטום בגגות, עיבוד טיח של אזור יציאת המים מהגג, ביצוע בטון שיפועים, ביצוע רולקות בהיקף הגג ובכל המפגשים האופקיים והאנכיים. יש לוודא כי משטח הבטון נקי וישר <p><u>בידוד תרמי</u></p> <ul style="list-style-type: none"> (פלטות בידוד תרמי בעובי 3 ס"מ) יש לוודא הדבקה יציבה לתשתית ללא חללים כדי לעמוד בדרישה לעיל מומלץ להחליק את פני הבטון שעליו תודבק שכבת הבידוד התרמי <u>שיפועים מבטון קל</u> יציקת בטון שיפועים, כולל רשת ברזל. פני הבטון יהיו חלקים האשפפה תעשה על ידי הרטבת פני הבטון במשך 7 ימים רצופים, הבטקל יהיה בחוזק מינימלי של 40 ק"ג/סמ"ר <u>פני הבטון המיועד לאיטום</u> פני הבטון, השיפועים, המעקות וההגבהות המיועדים לאיטום יהיו יבשים ונקיים, שטחים אלה יהיו חלקים ומיושרים ללא בליטות ושקעים <p><u>רולקות</u></p> <ul style="list-style-type: none"> רולקות יבוצעו מטיח משופר בפולימרים פני הרולקה יהיו קעורים וחלקים ומידותיהם יהיו 50X50 מ"מ בקירוב. <p><u>מריחת יסוד (פריימיר)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> מריחת פריימר ביטומני בכמות של כ- 300 גר/מ"ר וייבוש למשך 3-5 שעות מריחת שכבת ביטומן אלסטומרי חס במשקל 2.5 ק"ג/מ"ר ברולקות תולחם יריעת חיזוק ברוחב של 30 ס"מ מסוג זהה לסוג היריעה הראשית ללא אגרנט. טיפול דומה יינתן בפרטי המרזבים וההגבהות בגג <p><u>יריעות ביטומניות</u></p> <ul style="list-style-type: none"> איטום כולל של הגג בשתי יריעות ביטומניות S.B.S בשטיט "שתי וערב" משוכללות בעובי 5 מ"מ + 4 מ"מ משופרות בפולימר 	איטום גגות עליונים

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

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

8 צינורות מי גשם

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

קולטי ברקים

קולטי ברקים	<ul style="list-style-type: none"> בכל המבנים יבוצעו מערכת קולטי ברקים
--------------------	---

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח /חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
9 חלונות		
כללי	<p>חלונות יענו על כל הנחיות פרוגרמה לתכנון מעונות יום לילדים בהוצאת משרד התמ"ת, משרד הבריאות, ומשרד השיכון</p> <ul style="list-style-type: none"> • החלונות יהיו מאלומיניום מדגם קליל 7000 לפחות או ש"ע, ויהיו מאותו סוג של המבנה כולו. החלונות ייבנו בהתאם לדרישות' תקן ישראלי 1068'. • החלונות יהיו מדגמים המבטיחים את כנף החלון מפני נפילה חופשית, וזאת גם לאחר שימוש ממושך • פרטי תיכנון וביצוע לפי פרטים מאושרים • יש לספק פרטי נגרות, מסגרות, ואלומיניום בקנ"מ 1:1 לאישור • גימור חוץ עמיד לאורך ימים בפני השפעות אטמוספריות • גימור פנים עמיד בפני שחיקה - ופגיעות מכניות קל לניקוי • מחיר המוצרים כולל זיגוג, פירזול מהמין המשובח ביותר כל המוצרים יהיו נושאי תו תקן • אביזרים להגבלת פתיחת חלונות ולאגפים נפתחים של סורגי חלונות • בפרזול בהלה יתקיימו הדרישות המופיעות בת"י 1212 (חלק 1) מכללי דלתות אש ומכללי דלתות עשן 	
גימור אלומיניום כללי	<ul style="list-style-type: none"> • צבע בתנור • עבודות אלומיניום יהיו בהתאם למפרט הכללי לעבודות בנין בהוצאה הבין משרדית בהשתתפות משהב"ט ומשהב"ש ויענו על דרישות התקן הישראלי ועל פרופילי האלומיניום לעמוד בתקן הישראלי <p>גוון עפ"י בחירת האדריכל</p>	
חלונות כללי	<ul style="list-style-type: none"> • החלונות יורכבו על מלבן סמוי העשוי פח פלדה מגולוון בעובי 1.6 מ"מ לפחות. יש לוודא מניעת מגע גלווני בין הפלדה לאלומיניום, וכן לוודא עיגון מלא של המלבן הסמוי להיקף הפתח • איטום בין כנף לכנף ובין משקוף לכנף חלונות אלומיניום 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח /חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
פתיחה	<ul style="list-style-type: none"> • בכיתת הגן תותר התקנת חלונות הזזה כנף על כנף בלבד – סוג חלון אחר רק באישור מיוחד • חלונות סובבים רק באישור מיוחד מהמזמין • אין להתקין חלונות רפפה • אין להתקין חלונות גרירה אנכיים • אם גובה הסף התחתון של החלונות הוא מתחת ל-2 מ', כנפי החלונות לא יבלטו לתוך המבנה ואף לא כלפי חוץ • כנפי החלונות יצוידו בפרזול המאפשר קביעת אגף החלון במצב פתוח. אין למקם על קיר המבנה עצמים או פריטים המונעים את קיבוע כנף החלון. ובין השאר אביזרי חשמל. • פתיחה פנימה (לחלק החלון שתחתיתו מעל 1.80 מ' מהרצפה) יצויד בפרזול המאפשר קביעת אגף החלון במצב פתוח – רק באישור מיוחד מהמזמין • פתיחת חלונות ממ"מ תהייה "דרי קיפ" 	
זיגוג	<ul style="list-style-type: none"> • $(3+0.76)$, זכוכית בעובי מינימלי של 6 מ"מ לפחות מחוסמת או טריפלקס • כל הזיגוג יהיה זיגוג בטיחות המתאים להוראות ת"י 938 חלק 3. העובי המינימאלי ייקבע על פי ת"י 1099, ועל פי נתוני המקום ובהתאמה לגודל הפתח • זיגוג לרבות מראות בשירותים יעשה מחומרים לא מתנפצים 	
אדן החלון	<ul style="list-style-type: none"> • סף תחתון של החלון: • השפה התחתונה של החלון לפתיחה תהיה בגובה שאינו פחות מ-150 ס"מ מהרצפה או מסף עליו ניתן לעמוד • סף אדן פנימי ברוחב 4 ס"מ מקסימום • שפה תחתונה של חלון קבוע תהיה בגובה שאינו נמוך מ-60 – ס"מ מהרצפה כולל זכוכית בטיחותית כנדרש בתקן וקבועה במסגרתה 	
חלונות לשחרור עשן	<ul style="list-style-type: none"> • רפפות פח לפי הוראות שרותי הכבאות, ולפי נהלי בטיחות משרד החינוך והנחיות יועץ הבטיחות 	
חלונות חדרי שירותים	<ul style="list-style-type: none"> • חלונות חדרי השירותים יהיו עם מסגור מאלומיניום ומדגם "קיפ" או "דרייקיפ" או כנף על כנף. לא תותר הרכבת חלונות רפפה. שטח החלונות לא יפחת מ-10% משטח הרצפה הכולל של חדר השירותים. 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח /חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו /או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
אמצעי הגנה לנפילה מחלונות	<ul style="list-style-type: none"> חלונות בחללים נגישים לתלמידים, אשר גובה הסף החיצוני שלהם הינו 200 ס"מ ומעלה יצוידו באמצעים כנגד נפילה בהתאם להנחיות יועץ בטיחות מנגנון להגבלת פתיחת החלון כפוף למפרט מת"י ובאופן שאגף החלון לא יכול להיפתח יותר מ 10 ס"מ. יש לספק "רב מפתח" (מסטר קי) לפתיחת המנגנונים מנגנון הגבלת הפתיחה לא יחובר לפרופיל החלון אלא לאלמנט קשוח. בעניין מניעת נפילה מחלונות בחדר ממ"ד, יש לפעול על פי הנחיות פיקוד העורף סף הפתיחה של החלון בגן ילדים יהיה בגובה של 1.5 מ' לפחות מעל לרצפה רוחבו של אדן החלון הפונה כלפי פנים לא יעלה על 4 ס"מ 	
אמצעי הגנה על חלונות.	<ul style="list-style-type: none"> אמצעי הגנה לחלונות כנגד פריצה/גניבה חובה לסרג את כל החלונות החיצוניים. בכפוף לאישור יועץ בטיחות 	
מבנה הסורג	<ul style="list-style-type: none"> כללי יענו על דרישות התקן הישראלי 1635 מוטות פלדה מגולוונת עגולים קוטר 14 מ"מ במרחק 10 ס"מ מציר לציר מסגרת פרופיל שטוח 50/50/5 מ"מ חלוקה אופקית לסורג מעל גובה 90 ס"מ צבע מגן וצבע 2 שכבות לפי מיפרט בשום מקום בסורג לא יהיה חלל שמידתו קטנה מ 30 מ"מ 	
חלון חילוץ	<ul style="list-style-type: none"> בכל קומה מעל קומת קרקע ובסמוך לרחבת ההערכות של רכב חירום יוגדרו חלונות חילוץ בהתאם להוראות רשות הכבאות / תקנות התכנון והבנייה ויועץ הבטיחות המרחק בין כל נקודה בכל קומה בבניין לחלון החילוץ לא יעלה על 50 מטר, כשהמדידה תתבצע בקו אלכסוני בין כל נקודה בכל קומה בבניין לבין חלון החילוץ של אותה קומה, ובלבד שקיים מעבר בין כל חלקי הקומה לחלון החילוץ, לרבות מעבר דרך דלתות חדרים אחרים במידה ולא קיים חלון כנדרש יש לבצע חלון חילוץ כמפורט בזאת: <ol style="list-style-type: none"> רוחבו החופשי של החלון יהיה 0.8 מטר גובהו החופשי של החלון יהיה 1.0 מטר החלון יהיה חלון, צד חלון צירי או חלון הזזה החלון יהיה ניתן לפתיחה מצדו הפנימי ולפתיחה ופריצה מצידו החיצוני החלון יהיה מסומן במילים "חלון חילוץ" 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח /חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
מקלט או מרחב מוגן	<ul style="list-style-type: none"> פרטי מסגרות למקלט ו/או מרחב מוגן מוסדי יבוצעו על פי דרישות" פיקוד העורף "ועל פי ת"י 4422. חלון מרחב מוגן יהיה" חלון דור חדשן "חד כנפי נגרר, או דו כנפי נגרר, או דו כנפי ציריבתאום עם הרשות המבצעת את הגן) בכל מקרה יש להתקין חלון פנימי שטח חלונות עד 9% משטח המרחב המוגן. מידות סטנדרטיות 100/100, 90/90, 80/80, זיגוג החלון זכוכית על פי דרישות פיקוד העורף פתיחת החלון "דרי קיפ" יש לבצע התקן לאחיזה של חלונות ההדף במצב פתוח, לקיר החיצוני 	
קירות מסך (אופציה)	<ul style="list-style-type: none"> קיר מסך מאולגן/צבוע שטוח, מילואות קבועות ונפתחות של זכוכית מונוליטית, חסימה אקוסטית ואיטום מעבר מים בין קומה לקומה, חסימה של מעבר האש בין קומה לקומה כמוגדר בתקנות מכבי אש, או במוסד אחר. עובי המילואה 8 מ"מ רפלקטיבית, גודל המודולים 1.20/1.20 מ' גובה קומה 3.50 מ', חלון נפתח כל מודול שלישי לרוחב. כדוגמת מכלול קליל 8100- או קירוס או ש"ע. כל הזיגוג ע"י זכוכית בטיחות לפי ת"י 1099 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח /חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
10 דלתות	<ul style="list-style-type: none"> דלתות יענו על כל הנחיות חוזר מנכ"ל משרד" הוראות קבע הבטחת הבטיחות בגן הילדים" המעודכן בעת ביצוע העבודה פרטי תכנון וביצוע לפי פרטים מאושרים יש לספק פרטי נגרות, מסגרות, ואלומיניום בקנ"מ 1:1 לאישור גימור חוץ עמיד לאורך ימים בפני השפעות אטמוספיריות גימור פנים עמיד בפני שחיקה - ופגיעות מכניות קל לניקוי מחיר המוצרים כולל זיגוג, פירזול מהמין המשובח ביותר כל המוצרים יהיו נושאי תו תקן ידיות נירוסטה אנטי ונדליות מותאמות למבני ציבור יש לספק דלת עץ לממ"ד מובנה בתוך משקוף הפלדה בממ"ד. יש לספק "רב מפתח" מפתח מסטר ("לכל הדלתות אביזרים להגבלת פתיחת חלונות ולאגפים נפתחים של סורגי חלונות בפרזול בהלה יתקיימו הדרישות המופיעות בת"י 1212 (חלק 1) מכללי דלתות אש ומכללי דלתות עשן דלתות הכניסה לגן ילדים ודלתות הכיתות תיפתחנה כלפי חוץ ובזווית של 180 מעלות ואם הדלת נצמדת לקיר פינתי - בזווית של 90 מעלות לפחות אין להתקין בשום אופן דלתות דו כנפיות או דלתות הנפתחות לשני הכיוונים 	
כללי גימור נגרות כללי	<ul style="list-style-type: none"> פורמייקה (שני צדדים) + סרגלים מעץ גושני ב-4 בדפנות קנטלייסטיים 	
פרזול ואמצעי הגנה	<ul style="list-style-type: none"> בכל הדלתות יותקנו אמצעי הגנה למניעת פגיעה בהתאם לת"י 6185 מכללי דלתות למוסדות חינוך הגנה מפני פגיעה וכן על פי המפורט בזאת.: תפס (מעצור דלת) עליון מגנטי התופס את אגף כנף הדלת בסוף תנועת הפתיחה למניעת טריקת הדלת מחזיר הידראולי יותקן בכל הדלתות (אלומיניום, עץ, פח), מחזירים מסוג YEL – או שו"ע מאושר. בדלתות אלומיניום יותקן מחזיר ארוך אינטגרלי. גלגל האטה או בלם סגירה או מחזיר הידראולי מתאים לעבודה מאומצת, לצורך מניעת סגירה מהירה של אגף הדלת 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

	<ul style="list-style-type: none"> • מפתחות מפתח מסטאר לכל סוגי הדלתות- . • מנגנון פרפר קבוע בכל דלתות חוץ המשמשות למילוט יציודו במנועולי פרפר – מותקנים בגובה 150 ס"מ מהרצפה. בדלת כפולה יותקן מנגנון כנ"ל בכל כנף. • מגן מעיכת אצבעות יותקן בכל הדלתות (אלומיניום, עץ, פח), מגן מסוג" – אצבעוני" של "שערבני" או ש"ע ייעודי בכל הדלתות בשני הכיוונים לאורך כל הגובה. מכל הסוגים. • מזוזות בכל הדלתות מלבד שירותים. בית מזוזה מאלומיניום – • ידיות בדלתות עץ יותקנו ידיות איכותיות מאלומיניום גלילי- . בדלתות מתועשות בהתאם ליצרן ולאישור המזמין- . • סטופרים בכל דלתות פנים וחוף יותקנו סטופרים עליונים עם מגנט – (מנירוסטה/ אלומיניום) + גלגל האטה ושרשרת קבועה לקיר לתפיסת הדלת במצב פתוח. <p>י היה מסוג איכותי ויובא לאישור המזמין.</p>	
--	---	--

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח /חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
דלתות חוץ	<ul style="list-style-type: none"> דלתות חוץ ניתן לבצע מאלומיניום או פלדה עם סורגים, או דלתות מפרופילים מתוכננות לשמש כדלתות סורג. כל הדלתות החיצוניות מזוגגות בזוגית מחוסמת זכוכית בטיחות שכבות שקוף 8 מ"מ שלושה צירי פרפר עם מיסב כדורי מנירוסטה הברגת הצירים ע"י בורג פטנט בכל הדלתות יש להתקין מחזירים הידראוליים מתאימים לעבודה מאומצת. דלת דו כנפית תצויד במתאם לסגירת כנפי הדלת כהלכה זו על גבי זו. הדלתות תצוידנה באמצעי הגנה – (כמפורט במפרט אמצעי הגנה). יש לקבל אישור המזמין לחמרים, לצורת הדלת ולפרטים דלתות חוץ בנין ציבורי המשמשות למילוט אוכלוסיית הבניין יצוידו במנעולי בהלה אופקיים מותקנים בגובה 100-120 ס"מ מהרצפה יותקן מנעול פרפר (פרפר פנימי) בגובה 1.6 מטר מפני ריצוף רוחב דלת חוץ נטו לא יפחת מ- 110 ס"מ 	
דלת כניסה ראשית	<p>הדלת תעמוד בתנאים הנדרשים לדלתות חוץ</p> <p>שתי דלתות ראשיות ברוחב שלא יפחת מ- 110 ס"מ. כל אחת. ולפי חישוב תפוסה בחירת אלטרנטיבות על ידי המזמין</p> <ul style="list-style-type: none"> כנף ומשקוף אלומיניום, מאולגן כנף ברזל פרופיל 40 משקוף פלדה משקוף אלומיניום כנף אלומיניום וזכוכית. מרווח מכסימלי בין חלקי אלומיניום 20 ס"מ משקוף פלדה כנף זכוכית ופרופילי פלדה מרווח מכסימלי בין פרופילי הפלדה 10 ס"מ 	
דלתות פנימיות	<p>כל הדלתות הפנימיות תבוצענה לפי התיאור להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> בניית הפתח - בטון יצוק עם חיזוקים בבניה משקוף פח פלדה בעובי 1.5 מ"מ ממולא בטון (בחדרים רטובים יבוצע משקוף מגולוף) כנף דלת אטומה מעץ מלא, מילוי 100% עץ לבן לכל הגובה בעובי של 45 מ"מ דיקט הכנף 5 מ"מ לפחות. עם ציפוי פורמאיקה משני הצדדים הכנף תהיה מורכבת אל המזוזה בצורה שתימנע את ערעור הבניה תאפשר סגירתה בלא טריקות וחבטות, בלימתה במצב פתוח והפעלה שקטה במבנה גן הילדים יש להתקין לאורך המשקוף בצד הצירים אביזר למניעת לכידת אצבעות בין המשקוף לכנף הדלת. חובה על כל הדלתות כולל דלתות שירותים. בהתאם לת"י 6185 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח /חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
	<ul style="list-style-type: none"> • מנעול צילינדר, אביזר לבלימת וקביעת הדלת במצב פתוח מותקן באופן שלא יהווה מכשול • שלושה צירי פרפר עם דיסקיות מנחשת, מורכבים בשתי כנפיים המסתובבות על פין הברגת הצירים ע"י בורג פטנט • כל דלתות יצוידו במחזירי דלת הידראוליים מתאימים לעבודה מאומצת • מנעולי בהלה: דלתות הנמצאות במעברי מילוט ראשיים או במקומות כינוס (50מ איש) יצוידו במנעולי בהלה מותקנים אופקית בגובה 100 ס"מ מהרצפה ומתאימים לעבודה מאומצת • רב מפתח (מסטר קי) לכל המנעולים • יותקן מנעול פרפר (פרפר פנימי) בגובה תיקני מפני ריצוף • יותקן מנעול פרפר (פרפר פנימי) בגובה 1.6 מטר מפני ריצוף • פורמאיקה משני הצדדים + קנט מעץ גושני מסביב ל 4 צדדים • שלוט על הדלתות על פי הנחיות הרשות המקומית והנחיות יועץ הבטיחות • דלת במחסן – דלת אש תקנית בעלת צוהר זכוכית חסינת אש • דלתות פח כגון פלדלת, שהרבני או ש"ע יבוצעו ללא תוספת מחיר 	
דלתות אש	<ul style="list-style-type: none"> • פתחים במחיצות אש יוגנו ע"י דלתות אש תקניות, נושאות תו השגחה לפי ת"י 1212 לעמידות אש הנדרשת מצוידות במחזיר דלת מותאם לדלת אש ולמשקל הדלת. דלתות אלו תצוידנה בצוהר זכוכית חסינת אש, כל דלת תאושר באתר לרבות התקנתה על ידי מעבדה מוסמכת 	
דלתות שירותים	<ul style="list-style-type: none"> • מידות פתח נטו לדלת תא ב"כ 70/200 ס"מ לפחות – יש להתאים את מידות הבניה בהתאם • מידות פתח נטו לדלת תא ב"כ לנכים 80/200 ס"מ לפחות - יש להתאים את מידות הבניה בהתאם • גובה כנף הדלת תהיה 140 ס"מ, בין הרצפה לחלק התחתון של כנף הדלת יהיה רווח של 20 ס"מ לפחות משקוף פלדה • דלת תאי האסלה תצויד בסגר מגנטי בלבד. פתיחה כלפי חוץ • בתאי שירותים אליהם ניתן לחדור מבחוץ, אפשרית פתיחת הדלת כלפי פנים 	
כללי פתח נטו	<ul style="list-style-type: none"> • מדידת פתח נטו תבוצע בין כנף הדלת למשקוף הנגדי. על המתכנן ועל הקבלן להתאים מידות בניה כך שפתח נטו המתקבל לא יפחת מהמצוין 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

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

11 ארונות וסרגלים

סרגלי עץ ומתלים	<p>1. 1מתלה בגדים - לוח עץ מהוקצע 23/80 מ"מ ומלוטש יפה לפני הצבע אליו יחוברו ווי תליה בלתי מחלידים עבור 40 ילדים. אורך 400 ס"מ לפחות גמר בייץ ולכה שקופה, קיר המלתחה יצבע בצבע שמן עד גובה סרגל מתלים). מרווח בין הקולבים 12 ס"מ</p> <ul style="list-style-type: none"> • מתלה הבגדים יותקן בגובה 200 ס"מ מהרצפה • מתלה בגדים יותקן בגובה נמוך יותר ובתנאי שעל ווי התליה תותקן הגנה אשר תמנע פגיעה בילדים (על יד חדר השירותים מתלה ל35- מגבות, בדובה 15 ס"מ מהרצפה 2) • מרווח בין הקולבים • 12סרגלי הגנה מעץ בגובה שולחן או מסעד הכיסא לאורך כל הקירות) פרט לקיר הלוח (עשויים עץ אורן מהוקצע ומלוטש יפה לפני הצבע במידות 23/150 מ"מ לפחות גמר בייץ ולכה שקופה <p>4)לוח נעיצה לתליית פלקטים בכל כיתת גן במידות: גובה 100 ס"מ אורך 600 ס"מ. הלוח יהיה עשוי ממסגרת עץ אורן, מהוקצע ומלוטש יפה לפני הצבע במידות 23/50 מ"מ לפחות גמר בייץ ולכה שקופה או צבע לבן ביניהם לוח שעם לנעיצה. או לוח דיקט מצופה בבד לבד עמיד באש ובצבע על פי בחירת האדריכל. גובה סף תחתון מהרצפה 110 ס"מ. ניתן לפצל את הלוח על פי החלטת האדריכל והרשות המזמינה.</p>	
ארונות חשמל ותקשורת	<ul style="list-style-type: none"> • לפי דרישת חברת חשמל ובזק • ארונות ללוח חשמל יעשו מחומרים לא דליקים בלבד. הארונות יענו על דרישות ת"י 4376. • הארונות יהיו ניתנים לסגירה ע"י בריח מותקן בגובה מעבר להישג ידם של הילדים, ניתן לפתיחה ולסגירה בקלות, על ידי הגננת. הארונות יהיו ניתנים לנעילה יסופק רב מפתח לארונות. <p>ארונות הלוח יצופו בחומר ויהיו בנפח אמפרז תקין לגן ילדים- כולל אישור חברה חיצונית להעדר השפטה ממיינת מעבר לתקן.</p>	
ארונות הידרנט	<ul style="list-style-type: none"> • ארון פיברגלס / פח צבוע 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח /חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
ארון מטבח ומשטח עבודה	<ul style="list-style-type: none"> • ארון תחתון(מותקן מתחת למשטח שיש)נושא תו תקן, במידות 250 ס"מ אורך 90, ס"מ גובה 55, ס"מ עומק • מותקן ומותאם לגובה השיש. עשוי לוחות נגרים מצופה פורמייקה מבחוץ ומבפנים, כולל עמודת מגירות עם מסילות טלסקופיות לכל ארון. כולל צוקל ארונות ומגרות תחתונים נגישים לילדים, יהיו בעלי מנעול • הכנה לארון עליון באורך של 250 ס"מ • משטח שיש ממין משובח מלוטש מכל הצדדים הגלויים, באורך 250 ס"מ. כולל הגבהה בשוליים (קנט • חלק ממשטח השיש בגובה 62 ס"מ עבור הילדים 	
משטחי עבודה (כללי)	<ul style="list-style-type: none"> • משטחי עבודה מסוג אבן קיסר 20 מ"מ לפחות כולל קנטים מכל הכיוונים • פינות חשופות של משטחי שיש ועבודה שאין מתחת להם ארון והם עלולים להוות מפגע - יעוגלו ברדיוס של 10 ס"מ לפחות • משטח השיש יוצמד עד לקיר הבלוקים ו/או הבטון • הגבהה שוליים (קנטים) מכל צדי המשטח • משטח קרמיקה אנכי מעל כל כיור בגובה 60 ס"מ לפחות 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח חדר/	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
12 שירותים		
כללי	<p>סידורים תברואתיים ואספקת מים לפי הנחיות משרד הבריאות ומשרד הפנים /הוראות למתקני תברואה (הל"ת) וחוזר מנכ"ל משרד החינוך המעודכנים בעת ביצוע העבודה, המחמיר מבניהם</p>	חובה
חדרי שירותים כללי	<ul style="list-style-type: none"> • ממוקמים על קיר חיצוני, עם איורור טבעי חיצוני ומכני במקביל . • רצוי למקם את השירותים (או חלקם) בקרבת כניסה משנית למבנה • במבנה קומות יש למקם את השירותים בקו אנכי - אחד מעל השני • מידות התא 90/140 ס"מ לפחות • אין להציב צנרת מי גשם, תברואה והסקה , מתקנים תברואתיים /צנרת בקיר משותף עם כיתת הגן • מספר האסלות והכיורים וכד' בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד החינוך והל"ת המחמיר מבין השניים • אסלות תלויות עם מתקן הדחה גלוי .דו כמותי 3/6 בלבד .עם מכסה כפול ממין" כבד "מחומר חזק, חלק, בלתי סופג ורחיץ • משתנות עומדות על הריצפה .ע"פ בחירת המזמין ניתן להוסיף אסלה במקום משתנה בשרותי הבנים • הרצפה בחדרי השירותים והרחצה תהיה בשיפוע של כ,1% -עם מחסום רצפה • הרצפה תהיה אטומה למעבר מים וניתנת לניקוי בקלות. הרצפה תהיה משופעת לכיוון הניקוז. השיפוע יהיה קווי ולמרכז חלל חדר השירותים, ולא לעבר הקירות (השיאים יהיו סמוך לקירות). רצוי להפריד את מפלס רצפת השירותים ממפלס ריצוף המעבר בהנמכה קלה או בפס הפרדה. גוון הרצפה יהיה בהיר • יש להתקין ברצפה נקודות ניקוז לשטיפת רצפה. נקזי רצפה יהיו מסוג מחסום (8"/4" עם סל רשת) • אביזרי הקופסאות ברצפה יבוצעו מפליז • איטום לפי ת"י והנחיות משהב"ש • אין להתקין בשירותים אסלות מסוג מזרחי • אספקה והתקנת אביזרים חוסכי מים". חסכמים "בכל הברזים • שטח החלונות לא יפחת מ -10% משטח הרצפה הכולל של חדר השירותים 	
מחיצות	<ul style="list-style-type: none"> • מחיצות פנימיות בנויות - מחיצות פנימיות בחדר השירותים (בין תאים ובין חדר שירותים ותאים) בנויות מבולקים 10 ס"מ בגובה בין 180 ס"מ ועד 210 ס"מ לפחות מחופות קרמיקה 20/20 ס"מ או 30/30 ס"מ עד גובה 210 ס"מ • ניתן לבצע מחיצות קלות מסוג טרספה או ש"ע ע"פ החלטת המזמין ללא תוספת מחיר • יש להפריד בין שטח השירותים ושטח המטבח – רצוי ככל הניתן לא להיכנס לשירותים דרך המטבח. 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

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

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

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

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

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

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

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

ריצוף וחיפוי.

15

ריצוף כללי	<ul style="list-style-type: none"> ריצוף כל הרצפות יהיה באריחים בדרגת התנגדות להחלקה R-10 על פי ת"י 2279, ובהתאם תקנות התכנון והבניה בטיחות באש 2008. והנחיות יועץ הבטיחות על הקבלן להציג לפני ביצוע ריצוף בדיקות מעבדה המאושרת, את ההתנגדות להחלקה של אריחי הריצוף, על פי הנדרש בת"י 2279 המעודכן בעת ביצוע העבודה, את הבדיקה יש לבצע מאריחי הריצוף אשר סופקו לאתר העבודה ריצוף כל הרצפות יעשה באריחי גרניט פורצלן body full, במידות 60/60 45/45 בגוון ע"פ בחירת האדר' עמיד בפני שחיקה בשיעור 10% מעל הנדרש בת"י לבנייני ציבור, כולל שיפולים לאורך הקירות עשויים בדומה למרצפות הגבהות לארונות יחופו בשיפולים ממין הריצוף אפשרויות לשילוב סוגי ריצוף שונים, בהתאם לתכנון האדריכלי ללא תוספת תשלום. 	
שטיחים	<ul style="list-style-type: none"> בפינת השקט יותקן שטיח מקיר לקיר על גבי ריצוף סוג ב' או ריצוף במפורט בסעיף ריצוף כללי ע"פ בחירת הרשות לכיתת גן בקומת קרקע סיווג בשריפה III2.2 לכיתת גן בקומה מעל קומת הקרקע סיווג בשריפה IV.3.3 	
ריצוף גישות	<ul style="list-style-type: none"> ריצוף נגיש (הכוונה ואזהרה) בהתאם לתקנות הנגישות והנחיות יועץ נגישות 	
ריצוף בנישות סגורות	<ul style="list-style-type: none"> בנישות סגורות כגון ארונות חשמל, מים, הידרנט, תקשורת וכו ריצוף באריחים כדוגמת הריצוף הכללי, כולל שיפולי קיר 	
ריצוף באזורים רטובים ושירותים	<ul style="list-style-type: none"> באזורים רטובים יש לרצף באריחי קרמיקה איכותיים (כגון גרניט-פורצלן) R-11 לאזורים הרטובים יש לבחור בקפדנות אריחים בדרגת התנגדות להחלקה של לפי ת"י 2279. 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח /חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
ריצוף ממ"מ/ממ"ד	<ul style="list-style-type: none"> כמפורט בסעיף ריצוף כללי באישור פיקוד העורף 	
מדרגות	<ul style="list-style-type: none"> מדרגות טרצו טרומית המדרגות הפודסטים וכל יתר עבודות המוזיקה ברצפות בין אם נעשו במקום ובין אם בבית חרושת יהיו בדיוק ממין הריצוף כולל הגוון יש להתקין בשלחי המדרגות פסים מונעי החלקה. במדרגות טרצו ייעשו פסים קבועים בתוך שקע 	
ספי דלתות	<ul style="list-style-type: none"> בגמר בריצוף ליד דלתות חיצוניות ספים: ספי טרצו או ספי שיש או ש"ע 	
חיפוי קרמיקה במטבח	<ul style="list-style-type: none"> במטבח גני ילדים קרמיקה לאורך משטח העבודה, עד שני גוונים ע"פ בחירת האדר (באישור המזמין) במידות 20/20 ס"מ או 30/30 ס"מ 60 ס"מ מעל המשטח הגבוה 90 ס"מ מעל המשטח הנמוך. (חיפוי נישת מקרר בכל הקירות עד לגובה 200 ס"מ) כולל סבונה (לסבון נוזלי) ממין משובח, ומתלה מגבות. 	
חיפוי קירות בשירותים	<ul style="list-style-type: none"> קרמיקה עד שני גוונים ע"פ בחירת האדר באישור המזמין במידות 20/20 ס"מ או 30/30 ס"מ עד לגובה 210 ס"מ מהריצפה מעל לזה טיח רגיל כמפורט בפרק 15, כולל דקורים, פסי קישוט וכו'. בהתאם לתכנון האדריכלי ללא תוספת תשלום. מחזיק ניר טואלט בכל תא ב"כ, סבונה (לסבון נוזלי) ליד כל קערת רחצה ראי מחומר בלתי שביר לאורך הכיורים ומעליהם מתקן נייר ליבוש ידיים. בכל חדרי השירותים 	
פינות קרמיקה	בכל מפגשי קרמיקה אנכיים ו/או אופקיים בקירות יבוצעו פינות אלומיניום מיוחדות לכל גובה / אורך החיפוי של אייל ציפויים או ש"ע	
אדני חלונות	<p><u>בניה קונבנציונלית:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> יבוצעו מטרצו מצמנט לבן, או אבן בעובי 3-5 ס"מ ברוחב עד 30 ס"מ לבחירת האדריכל מעוצבים ומבוצעים כך שמי גשם לא יזרמו מן החלון אל הקיר (אף מים) 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

	<p>בבניה טרומית או מתועשת:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מבטון מוחלק או מטרצו מצמנט לבן, או אבן בעובי 3-5 ס"מ ברוחב עד 30 ס"מ לבחירת האדריכל • מעוצבים ומבוצעים כך שמי גשם לא יזרמו מן החלון אל הקיר (אף מים) 	
--	---	--

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

16 תברואה

המחיר הפאושלי כולל את כל הצנרת בגבול הבנין ויציאות של 1 מ' מקו בנין כל הצנרת מעבר לכך תשולם ע"פ מזידה מסעיף פיתוח		
	<ul style="list-style-type: none"> • מתקן האינסטלציה הסניטארית, מע' הביוב ואספקת מים והניקוז יתוכננו ע"י מהנדס רישוי לפי חוק המהנדסים והאדריכלים תשכ"ה 1965. • חדרי השירותים והקבועות התברואתיות יבוצעו לפי תקן של משרד הבריאות למתקני תברואה, הל"ת (מעודכן), חוזר המנהל הכללי של משרד החינוך והתרבות דרישת משרד הבריאות ודרישתה של הרשות המקומית • תו תקן - כל המוצרים ישאו תו תקן או סמן השגחה • מטבחים - יש להתקין קערות מטבח כמפורט בסעיף ארונות מטבח בפרק ארונות וסרגלים • מקלט / מרחב מוגן: בהתאם לדרישות" פיקוד העורף" • שונות - מחסום ריצפה לפחות אחד בכל קומה בחדר שירותים או במסדרון • חיטוי צנרת מים – יש לבצע הכלרה של מערכת המים לפני מסירת המבנה • אספקה והתקנת אביזרים חוסכי מים "חסכמים" בכל הברזים 	כללי
	<ul style="list-style-type: none"> • כל האביזרים והקבועות הסניטאריים יהיו מתוצרת הארץ כדוגמת" חרסה "סוג א", "חמת "סוג א' או שווה ערך 	קבועות ואביזרי אינסטלציה
	<ul style="list-style-type: none"> • האסלות תהיינה תלויות עם מיכל הדחה גלוי, עם מכסה כפול ממין "כבד" מחומר חזק, חלק, בלתי סופג ורחיץ • מיכלי ההדחה יהיו מסוג הדחה כפולה, של 3 ליטרים 61 -ליטרים 	אסלות

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

	<ul style="list-style-type: none"> • ברזים בכיורי רחצה: ספיקה של עד 6 ליטרים לדקה • ברזים במטבחים ו/או בחדרי ספת: ספיקה של עד 7 ליטרים לדקה 	ברזים
	<ul style="list-style-type: none"> • מים חמים בכל גן הילדים על פי הל"ת 	מים חמים
	<ul style="list-style-type: none"> • פלדה מגולוונת סק 40. ו/או "פקסגול" "מולטיגול" 	צנרת מים קרים

שם השטח /חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
צנרת מים חמים	<ul style="list-style-type: none"> • פלדה מגולוונת סק 40. ו/או פקסגול "מולטיגול" כולל בידוד תרמי 	
צנרת דלוחין	<ul style="list-style-type: none"> • תקן תו עם (פלסטיק או H.D.P.E) 	
צנרת שופכין	<ul style="list-style-type: none"> • תקן תו עם (פלסטיק או H.D.P.E) • כל צנרת השופכין מתחת לרצפת המבנה תהיה מיציקת ברזל בעטיפת בטון בהתאם להל"ת ות"י 1205 	
צנרת אוויר	<ul style="list-style-type: none"> • קוטר 4" לכל תא כ"ב • עם תו תקן (פלסטיק או H.D.P.E) 	
ברז סגירה	<ul style="list-style-type: none"> • ברז סגירה ראשי מותקן בתוך תא 	
כיבוי אש	<ul style="list-style-type: none"> • בכל מפלס ו/או קומה יוכנו מתקני כיבוי אש בהתאם לדרישות שירותי הכבאות • עמדת כיבוי אש תכלול ברז כיבוי 2" עם חצי מצמד שטורץ, שני זרנוקים 2" באורך 15 מ' כ"א מזנק סילון/ריסוס 2", גלגלון 30 מ"א עם מזנק צמוד מטפה אבקה יבשה 6ה ק"ג לסוג דלקות א-ב-ג בלחץ מוכל • הציוד יותקן בארון פיברגלס או פח 120/80/30 בארון כיבוי אש יש להתקין מחסום רצפה • בכל כיתה יש למקם מטפה אבקה יבשה בהתאם להנחיות יועץ הבטיחות 	
מי קר כולל אספקה	<ul style="list-style-type: none"> • ביצוע נקודת מים וביוב במטבח במקום שיוגדר על ידי האדריכל לחיבור מתקן" מי קר "או" משקור "או" תמי 4" על פי החלטת המזמין כולל אספקת מתקן מתאים) 	
מקלט / ממ"ד	<ul style="list-style-type: none"> • יותקן כסא כימי או אחר מאושר על ידי פיקוד העורף, לכל 20 מ"ר מרחב מוגן או חלק ממנו • השטח המיועד לבית כסא יופרד באמצעות וילון מקובע, או פרגוד • יותקן מיכל מים בעל קיבולת של 5 ליטר לכל מ"ר • צינור לאספקת מים למיכל • מחסום רצפה לניקוז • דלת 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

אופציונאלי בכפוף לאישור תשלום נוסף ע"פ המפורט בהצהרת הקבלן בחוזה	<ul style="list-style-type: none"> • תיכנון וביצוע מערכת כיבוי אש אוטומטית באמצעות מים (ספרינקלר) על פי דרישות שירותי הכבאות בהתאם לתקנות שירותי הכבאות ות"י 1596. • על המערכת לכלול את כל הדרוש לשם פעולת מערכת הכיבוי באופן מושלם ותכלול בין היתר, ראש מערכת, מערכת צינורות (בתוך המבנה ועד לראש המעי והמגופים), מתזי מים, • לא כולל מאגר מים ומערכת משאבות למאגר מים • אישור מעבדה מוסמכת לתוכניות ולביצוע מערכת ספרינקלרים 	מערכת כיבוי אש אוטומטית-ספרינקלר
---	--	---

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

17 מיזוג אוויר

	<ul style="list-style-type: none"> • הכנות כל מערכות התשתית למזגנים, אספקת המזגנים והתקנתם יתאימו ליתקן ישראל' 994 על כל חלקיו • המזגנים יותקנו בצורה שאינה מסכנת את הילדים בתנועתם בתוך מבנה הגן המזגנים יותקנו בידי מתקין מוסמך, בהתאם למפרטי החברה • בחללים להתקלות כל הציוד יהיה בעל אישור לת"י 1001 	מיזוג אוויר כללי
	<ul style="list-style-type: none"> • המעבה יותקן במקום שיהיה מחוץ להישג ידם של הילדים • המעבה יותקן במקום שיגרום למינימום הפרעות ואי-נוחות למשתמש או לכיתות שכנות • יש לאפשר גישה נוחה לטכנאי השירות • בסיסי בטון על הגג כולל איטום • נקודות חשמל מוגנות מים על גג המבנה ע"י המעבה למזגן תלת פאזי • ליד כל יחידת חוץ תהיה אפשרות לניתוק מוחלט של אספקת המתח 	מיזוג אוויר מעבה יחידה חיצונית
	<ul style="list-style-type: none"> • כל חיבורי החשמל יבוצעו בידי חשמלאי מוסמך, בהתאם להנחיות חברת החשמל • ביצוע חיבור חשמל מרכזי • יש להתקין מפסק חצי אוטומטי נפרד בהזנה לכל יחידה • מפסק לחצן עם השהיה • ביצוע נקודת ניקוז לכל מזגן • ביצוע שרוול למעבר צנרת גז בין אלמנט הקצה למדחס על הגג (סמוי בקירות). גמר השרוול בצורת "מקל סבא" 	מיזוג אוויר ביצוע הכנות
	<ul style="list-style-type: none"> • בכל כיתת גן יותקנו שלושה מזגנים,, בדרוג אנרגטי A בלבד! 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

	<ul style="list-style-type: none"> • חישוב תפוקת קירור על פי יועץ מיזוג אוויר • מיקום מזגנים, על פי יועץ מיזוג אוויר • בכל שאר החדרים כולל כל חדרי ספח, מרחב מוגן, וכדומה, יותקנו מזגנים כנ"ל בהספק ע"פ תכנון מאושר של יועץ מיזוג אוויר • ההתקנה כוללת צנרת חשמל וגז עד להתקנה מלאה 	מיזוג אוויר הכנות אספקה והתקנת מזגנים
--	---	--

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

18 מתקני חשמל

המחיר הפאושלי כולל את כל עבודות החשמל בתוך קווי הבניין. עבודות מעבר לקו הבניין ישולמו ע"פ מדידה מתקציב הפיתוח	
	<p>מתקן החשמל יתוכנן ע"י מהנדס רישוי לפי חוק מהנדסים ואדריכלים תשכ"ח 1958 ויבוצע בהתאם לחוק החשמל, לדרישות חברת החשמל והתקנים הישראליים המתאימים והמיפרט הבין משרדי</p> <p>על המתכנן להגיש לאישור המזמין ביחד עם התוכניות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אשור ח"ח על התחברות לרשת החשמל ארונות ולוח חשמל 2. אשור חב'בזק על התחברות לרשת טלפונים וארונות 3. אשור הרשות המקומית 4. אישור חברת הכבלים המקומית <ul style="list-style-type: none"> • על כל האישורים להיות בתוקף, ובתום שנה יש לחדשם • כל מכשירי מתקן החשמל ואביזריו חייבים לשאת תו תקן או סימן השגחה

כללי

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

מתקני החשמל לרבות ההכנות למזגנים ענו על הנחיות חוזר מנכ"ל משרד החינוך " הוראות קבע – הבטחת בטיחות בגן ילדים

שם השטח /חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
הארקה	<ul style="list-style-type: none"> הארקת המבנה תכלול הארקת אלמנטי בנין מוליכים בהם משולבים מתקני חשמל (תקרות תותבות, תעלות מ"א, צנרת מים, מוטות תמיכה לקירות גבס וכו) מוליך ההארקה הראשי מנחושת, יותקן באדמה בנפרד מיתר מוליכי המעגל, ויהיה בעל שטח חתך של 25 ממ"ר לפחות מוליך ההארקה הראשית יחובר לאלקטרודת הארקה בצורה שלא תאפשר את פירוקה בבניינים חדשים תותקן הארקת יסוד מוליך הארקה הראשית יחובר לאלקטרודות הארקה בצורה שלא תאפשר את פירוקה בידי אנשים שאינם מורשים תבוצע הארקת יסוד בהתאם לתקנות החשמל (הארקות יסוד) תשמ"ד 1984, - בהתאם להוראות מתכנן החשמל ובהתאם להוראות המהנדס ו/או המפקח יציקת העמודים, הכלונסאות וקורות היסוד בהם עוברת הארקת יסוד תבוצע רק לאחר אישור המהנדס ו/או המפקח באתר שאלקטרודת הארקת יסוד בוצעה בהתאם לחוק, התקנות ותוכניות הארקה של המבנה מערכת הארקה הכללית במבנה תכלול בנוסף למערכת הארקת יסודות את הארקת המערכות הבאות: <ul style="list-style-type: none"> - הארקת צנרת מים - גישור שעוני מים - הארקת ארון תקשורת ראשי - הארקת מערכות מיזוג - הארקת צנרת ביוב מתכתית - הארקת תורן אנטנת - הארקת כל המערכות המתכתיות במבנה שלגביהן החוק דורש הארקתן לפס השוואת פוטנציאלים ראשי - לוחות חשמל - מגן ברקים 	
מיגון כנגד קרינה	<ul style="list-style-type: none"> יש להכין נספח הנחיות תכנון וביצוע ערוך על ידי יועץ קרינה, למניעת קרינה אלקטרומגנטית מסווגת ממקורות של מתקני שנאים, מרכזי הולכה ו/או תמסורות חשמל במטרה להשגת קרינה אשר אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד לאיכות הסביבה, וכן למתן הנחיות למיגון ארונות ו/או חדרי חשמל שטף השדה המגנטי יהיה בהתאם להנחיות משרד החינוך, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה חובה לבצע מיגון כנגד קרינה בכל ארונות ו/או חדרי החשמל מיגון יבוצע על הקירות הפנימיים של ארון החשמל ו/או חדר החשמל, ועל גבי הדלתות 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

	<ul style="list-style-type: none"> המיגון יבוצע באמצעות לוחות פלדה, לוח אלומיניום, ולוח בידוד, הכל על פי הגדרות יועץ הקרינה לפני איכלוס המבנה על הקבלן לבצע ולספק בדיקת קרינה העומדת בדרישות
--	--

שם השטח / חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
חיבור לרשת החשמל	<ul style="list-style-type: none"> חבור המבנה יותאם לחישובי התכנון, אך לא פחות מ 63×3 A 	
חימום מים	<ul style="list-style-type: none"> מחמם מים חשמלי נושא תו תקן בקיבול 80 ל"ל, גן ילדים כולל אמצעי בטיחות בפני נגיעה, פריקת לחץ והתקרבות ילדים טמפרטורת המים החמים לא תעלה על 45° צלזיוס על פי הל"ת יש לדאוג לרכיבי ביטחון להגבלת חום המים כמפורט 	
הזנות לוחות וארונות חשמל	<ul style="list-style-type: none"> מתקן החשמל יבוצע בצינורות פלסטיים תקינים מטיפוס כבה מאליו סמויים מתחת לטיח, ריצוף או צנרת מעל תקרה אקוסטית. המתקן החשמלי יכלול לוח ראשי ולוחות משניים. כמפורט כל הלוחות יוזנו ע"י קו הזנה מהלוח המזין (ראשי ומשנה). הלוחות יותקנו בתוך נישא (גומחה) עם דלתות או בחדר חשמל ניפרד ע"פ הנחיות ח"ח ו/או יועץ בטיחות במקום נוח לגישה וטיפול. ומוגן בפני פגיעה מכאנית, קרינת חום או התזת מים הלוחות יבנו לפי התקנות שבתוקף ולפי אישור המפקח מהנדס החשמל המקום יהיה מואר ומאוורר היטב באופן שיבטיח את פעולתם התקינה של הלוחות במקלט / ממ"מ יבוצעו לוחות לפי דרישות הג"א הלוחות יותקנו בתוך ארונות חשמל ארונות החשמל, ראשי ומשניים, יהיו עם סגירה ע"י מנעול, כאשר לכל המנעולים מפתח זהה לוח החשמל יכלול מקום למעגלים שמורים לעתיד לפי תיכנון הבניין הסופי מפסיקי זרם חצי אוטומטיים. למעגלים עבור חיבור קיר יותקן מפסק פחת בגודל מתאים בעל רגישות 30 מילי אמפר בכניסה לבנין יותקן לחצן חרום עם פיקוד להפסקת חשמל. הלחצן יהיה סגור בקופסא עם מכסה זכוכית בגובה 190 ס"מ מהרצפה לפחות לפי דרישות שירותי הכבאות לוח ראשי יותקן במעבר ציבורי או בחדר יעודי אם יחויב ע"י תקנות החשמל, הוראות חח"י או גורם מוסמך אחר, כיבוי אש אוטומטי בלוחות חשמל יבוצע ע"פ דרישות שירותי הכבאות. הכיבוי יעשה לפקודת גלאי עשן המותקנים בלוח. יעשה שימוש בגז כיבוי ידידותי לסביבה 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח /חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע		תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
לוח חשמל	הלוח יכלול את המספר המיזערי של מעגלים לפי הטבלה דלהלן (לא כולל חימום ומיזוג)		
	<u>יעד המעגל</u>	<u>מס' מעגלים</u>	<u>גודל המפסק החצי אוטומטי</u>
	מאור בכיתות		1X10A
	מאור אחר		1X10A
	בתי תקע מטבח		1X16A
	דוד מים חמים		1X16A
	מעגלים רזרביים		1X10A
	מעגל ליחידה נוספת		3X32A
חיבור לרשת טלפונים	<ul style="list-style-type: none"> יש לתכנן ולבצע חבור טלפון ראשי יחיד לכל מבנה שממנו יתפצלו הקווים נקודות טלפון שקע תיקני מותקן ומחווט לארון טלפונים כולל חיווט בין ארונות התקשורת כמות ומיקום בפירוט "כמות נקודות שונות" ולפי תיכנון אדריכלי 		
ארון בזק ראשי	<ul style="list-style-type: none"> יתוכנן ויבוצע על פי הנחיות חברת בזק כולל מנעול תיקני 		
תאורה כללי	<ul style="list-style-type: none"> כל גופי התאורה יהיו גופי תאורה חסכוניים מסוג T-5 או שווה ערך מאושר על ידי יועץ החשמל, אדריכל, והרשות המזמינה מתקני התאורה יתוכננו ויבוצעו לפי הוראות החוק, התקנות והתקנים הישראליים הרלוונטיים המעודכנים בעת ביצוע העבודה. מעגלי המאור יותקנו עם מוליכים 1.5 ממ"ר כולל הארקה. כל גופי התאורה הפלואורסצנטיים כוללים את כל הציוד הדרוש להפעלה תקינה עם משנק, עם סטרטר אלקטרוני. בתי הנורה יהיו מסוג קפיצי, יש לספק נורות. ג"ת יהיו מסוג T-5 ויהיו מוגנים מפני שבירה והתנפצות יש לספק מיגון כגון שרוולי מגן שקופים, מכסה פריזמתי וכד'. ג"ת תאורה יהיה בעל נצילות אופטית של לפחות 73% עם שטף אחיד עוצמות ההארה בשטח המבנה תהיה בהתאם לנדרש בתקן ישראלי 8995 עקרונות הנדסת אנוש בתחום הראיה: תאורת מקומות עבודה בתוך מבנים ובהתאם למפרט זה. בהתאם להחלטת הרשות המקומית יש לבצע תאורת LED בהתאם למפרט המפורט בפרק תאורת LED, וזאת ללא תוספת עלות בתקרה אקוסטית כל הגופים יעוגנו לתקרת הבטון ע"פ תקן בממ"ד ינתן דגש לקיבוע גופי תאורה ע"פ תקן לממ"דים. 		

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח /חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו /או ביצוע		תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
גופי תאורה כללי	מיקום	תאור	
	כיתת גן	<ul style="list-style-type: none">גופי תאורה שקועים בתקרה אקוסטית 60/60 פלוארסצנטיים 4x14 עם רפלקטור פרבולי כולל נורות, קבל וכל האביזרים להפעלהמספר גופי התאורה בכל מקרה יותאם לגודל כיתת הגן. ולרמת הארה נדרשת 400 לוקס. גופי התאורה יהיו עם אפשרות הדלקה בקבוצות	
	חדר גננת	<ul style="list-style-type: none">גופי תאורה שקועים בתקרה אקוסטית 60/60 פלוארסצנטיים 4x14 עם רפלקטור פרבולי כולל נורות, קבל וכל האביזרים להפעלהמספר גופי התאורה בכל מקרה יותאם לגודל חדר הגננת. ולרמת הארה נדרשת 400 לוקס	
	מטבחון	<ul style="list-style-type: none">גופי תאורה שקועים בתקרה אקוסטית 60/60 פלוארסצנטיים 4x14 עם רפלקטור פרבולי כולל נורות, קבל וכל האביזרים להפעלהמספר גופי התאורה בכל מקרה יותאם לגודל המטבחון. ולרמת הארה נדרשת 400 לוקס	
	מקלטים/ מרחבים מוגנים/ מחסן	<ul style="list-style-type: none">גופי תאורה פלוארסצנטיים לפי דרישות פיקוד העורףתאורה ביטחונית נפרדת, במתח 24 וואט, בכל בהתאם לדרישות פיקוד העורףכולל סימון מלא בצבע זוהר כנידרש. כל מקלט יהיה דו תכליתי ולכן יש להוסיף תאורה פלוארסצנטית בהתאם ליעוד המקלט	
	גופי תאורה כללי	חדרי שירותים	
תאורת חירום והתמצאות		<ul style="list-style-type: none">במרחב מוגן ובכניסות יותקנו שילטי יציאה בהתאם לתקנותכמו כן תותקן תאורת התמצאות כנידרשגופי תאורת חירום יותקנו מעל היציאות, במבואות הבניין, במעברים וכן ליד לוחות חשמל ובקרה. כמות גופי התאורה ופיזורם יבטיחו עצמת הארה של 10 לוקס לפחות על רצפת המעברים. תאורת חירום תענה על דרישת תקן ישראלי 20 חלק 2.22 מנורות לתאורת חירוםגופי תאורה יזוהו בברור ע"י נורית או מדבקה אדומה	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח /חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו /או ביצוע							תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
פי תאורה כללי	אזרת "מספר בית"		• לפני דלת הכניסה יותקן גוף תאורה מטיפוס מאושר ע"י הרשות המקומית מוגן מים, עם כיסוי אנטי ונדל,כולל רישום מספר בית					
	תאורת הצפה		• תותקן תאורת הצפה לסביבה על היקף קירות המבנה(בכל חזית שני גופי תאורה).על מנת להבטיח את הארת השטח .התאורה תותקן על מעגל ניפרד . הפעלה באמצעות שרון פיקוד .					
חיבורי קיר כללי	• חיבורי קיר יותקנו על מעגל כח, עם מוליכים 2.5 ממ"ר כולל הארקה							
	• כל בתי התקע יותקנו בגובה 180 ס"מ מהריצפה							
	• לכל בתי התקע והמפסקים שהם מתחת לגובה 180 ס"מ יותקן תריס מגן פנימי או מכסה							
	• לא יותקן בית תקע נמוך מגובה 100 ס"מ							
ות נקודות שונות	מיקום	חיבור קיר	נק' מזגן כולל נק 'חשמל למזגן	טלפון	טל"כ	נק ' למחשב	אינטרקום	
	כיתת גן	8	2	2	1	2	1	
	חדר גננת	2	1	1	1	1	1	
	מטבחון	3 מוגני מים						
	מבואה	1					1	
	מקלט/ממ"מ	מוגן מים, ע"פ דרישות פקע"ר. וליד כל צינור איורור ע"פ דרישות פקע"ר	1	1	1	1	1	1
נק' אינטרקום	• תתוכנן ותבוצע הכנה לקו אינטרקום בין הגן לשער הראשי. ההכנות יגיעו משער הכניסה ועד לנקודות בגן על פי החלטת האדריכל / הרשות המקומית הנקודות יקושרו באמצעות צינור מריכף23 תסופק מערכת אינטרקום הכוללת : • פאנל חיצוני עם לחצנים כמספר כיתות הגן וחדר מנהלת • קודן למערכת האינטרקום לכניסה • פאנלים בעלי שפורפרת ואפשרות פתיחה מרחוק							

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח /חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
תקשורת מחשבים כללי	<ul style="list-style-type: none"> התכנון והביצוע יבוצע על פי ת"י 1907, ות"י 61439 חלק 1, וכמו כן בהתאם לתקן cat-5e167 ובתאם לתקנים זרים, ANSI ENA/TIA 568 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך לתשתיות תקשורת בבתי ספר המעודכן בעת ביצוע העבודה תתוכנן ותבוצע הכנה לתקשורת מחשבים כולל חיווט. ההכנות יגיעו לארון ריכוז בכל קומה, ומארון הריכוז הקומתי לארון או חדר תקשורת ראשי כפי שיקבע על ידי המתכנן במוסדות חינוך בעלי מספר מבנים תתוכנן ותבוצע נקודת ריכוז משני במבנה וממנה בהתאם לתכנון לריכוז ראשי במיקום על פי החלטת המתכנן, הקישור בין ריכוזי המשנה במבנים שונים לבין הריכוז הראשי יבוצעו באמצעות שני צינורות "4 לכל ריכוז משני. הכבילה בין ריכוזי המשנה לריכוז הראשי תעשה באמצעות כבל אופטי בעל 6 סיבים מסוג M.M בקוטר 62.5 מיקרון משורין בפריסת כוכב הכבילה שתפרס מחדר המחשב או מריכוזי התקשורת לאמצעי הקצה תהיה מסוג CAT7 HFFR העשוי מכבל מסוכך 1Gbps (STP) לא יבוצעו חיבורי הארכה בכבל, הכבל יהיה רציף לאורך כל התוואי בכל השחלה בין נקודות הקצה ישאיר הקבלן עודף של לפחות 1 מטר בכל נקודת קצה ועודף של 2 מטר לפחות עבור כל כבל בנקודת הריכוז לגישורים למרחבים מוגנים יושחלו כבלי CAT7 בלבד מסוג W1sp8 קוטר גידים AWG 24/22 ולפי תקן ANSI b568 בקצב של 100 Mbps לבצע דרך פתח יעודי לתקשורת הכולל אטימה ע"פ הנחיות פיקוד העורף המעדכנות. יש לתכנן ולבצע הכנות לארון תקשורת בכל קומה כי שיקבע על ידי המתכנן ובנוסף ארון ליד מנהלה לריכוז כלל בית ספרי, עומק 100 ס"מ לפחות רוחב של 80 ס"מ לפחות לפי מידות ארונות תקשורת-u25 u10 בכל ארון תקשורת תבוצע נקודת חיבור A16 עם חיבור במעגל נפרד ללוח לראשי ובנוסף 4 שקעי חשמל רגילים כל נקודת קצה תקושר באמצעות צינור מריכף 30 מ"מ על גבי תעלת רשת בפרוזדור 20x8 עד לארון תקשורת קומתי ומשם לארון או לחדר התקשורת הראשי של המבנה לחדר התקשורת של המבנה. בכל נקודה תותקן קופר RJ45 בכל כיתת גן / מרחב / חלל, , תתוכנן ותבוצע נקודה להתקנת נתב(ראוטר) הכוללת נק' חשמל ונקודת תקשורת..נקודת החשמל תחובר למ"ז אשר יהיה בצבע שונה ממ"ז תאורה ומשולט כמות ומיקום בפירוט "כמות נקודות שונות" 	
טל"כ כללי	<ul style="list-style-type: none"> הכנה לחיבור טל"כ כולל צנרת לכבלים קואקסלים, שקע טלוויזיה תיקני מותקן ומחווט לארון ריכוז כולל חיווט בין ארונות כמות ומיקום בפירוט "כמות נקודות שונות" ולפי תיכנון אדריכלי 	
מתקן שתייה	<ul style="list-style-type: none"> ביצוע נקודת חשמל במקום שיוגדר על ידי האדריכל לחיבור מתקן" מי קר "או" משקור "או" תמי 4" על פי החלטת המזמין) כולל אספקת מתקן 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

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

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח / חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
19	מפרט טכני מיוחד לתאורת LED במוסדות ציבור וחינוך	
תאורת פנים	המחיר הפאושלי כולל את כל עבודות החשמל בתוך קוי הבניין. עבודות מעבר לקו הבניין ישולמו ע"פ מדידה מתקציב הפיתוח	
כללי	מפרט זה מתייחס: <ul style="list-style-type: none"> להתקנת גופי תאורה בטכנולוגיית לד במוסדות חינוך חדשים וכל העבודות הנלוות במתח נמוך לביצוע החלפת גופי תאורה קיימים בגופים חסכוניים בטכנולוגיית לד במוסדות חינוך קיימים וכל העבודות הנלוות במתח נמוך כל מחירי הפריטים כוללים: הובלה, הספקה, טעינה, פריקה, התקנה ופירוק ציוד קיים והובלתו למקום שיורה המפקח 	
מסמכים ישימים	עבודות החשמל יבוצעו בהתאם לדרישות ולהנחיות המופיעות ברשימת המסמכים המחייבים בהמשך: <ul style="list-style-type: none"> המפרט הכללי למתקני חשמל ואופני המדידה, מס 08 'בהוצאת משרד הביטחון חוק החשמל התשי"ד 1954 – ותקנותיו המפרט הכללי למערכות גילוי וכיבוי אש, מס – 34 'בהוצאת משרד הביטחון חירום ת"ג 1838 – י"ת הנחיות משרד החינוך למוסדות חינוכיים הנחיות ומפרטים לבניית מבני חינוך ת"י – 1220 מערכות גילוי וכיבוי אש חשמל לוחות 61439 – י"ת בכל המסמכים הנ"ל הכוונה היא למהדורה המעודכנת ביותר הקיימת ומפורסמת. עבודות אשר לגביהן קיימות דרישות או הוראות מיוחדות של הרשויות המוסמכות כגון: חברת החשמל לישראל בע"מ, בזק בע"מ, משרד התקשורת, קופת החולים הכללית, משרד הבריאות, משרד האנרגיה, משטרה, פיקוד העורף וכו' יתבצענה בהתאם לאותן דרישות או הוראות ועל המבצע/קבלן להצטייד באישור שאכן מילא אחרי כל ההוראות המיוחדות מאת הרשויות הנ"ל הקבלן לא יהיה זכאי לשום תוספת מחיר בגין סתירה בין מסמכי המכרז להוראות המיוחדות הנ"ל ולתקנים המפורטים לעיל המזמין רשאי לדרוש מהקבלן/מבצע הצגת אישור כזה 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

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

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח / חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
הנחיות מיוחדות יצוע והגדרת ציוד	<p><u>אביזרים והתקנתם</u></p> <ul style="list-style-type: none"> כל הציוד והאביזרים שיסופקו ע"י הקבלן יהיו בהתאם למפורט, בכתב הכמויות ובמפרט המיוחד על כל נספחיו, נושאי תו תקן ישראלי ויכללו את כל החלקים, מוכנים להפעלה ובהתאם לדוגמא שתאושר מראש ע"י המפקח והמנהל לפני הזמנת גופי התאורה יש לקבל אישור המתכנן/מפקח/מנהל על הדגם המוצע, במידה ושונה מהתכניות ו/או כתב הכמויות המיקום הסופי של האביזרים יקבע בזמן הביצוע בתאום ובאישור המפקח מראש כל גופי התאורה והאביזרים בתקרה אקוסטית יותקנו ויחזקו אל תקרת הבטון, כל ג"ת יעוגן ישירות לתקרת הבטון בשתי מקומות לפחות ע"י ווי תליה מברזל מגולוון, בהתאם להנחיות קונסטרוקטור ובאישור המפקח. על הקבלן לקבל אישור קונסטרוקטור לשיטת העיגון. עלות העיגון והחיזוק של גוף תאורה כלולה במחירי היחידה שלהם ולא תשולם כל תוספת בגינם. חל איסור מוחלט על חיזוק לתקרה האקוסטית ולהשענת גופי התאורה עליה בלבד גופי תאורה שקועים בתקרה אקוסטית יכללו במחירים את האמבטיה בגודל המותאם לגוף התאורה וכן יהיו עם טבעת היקפית מנירוסטה או פח מגולוון צבוע בתנור, כנדרש לחיבור גוף התאורה בצורה הדוקה ודקורטיבית לתקרה אקוסטית כל גופי התאורה והאביזרים להתקנה בממ"ד יהיו מאושרים ע"י פיקוד העורף גופי תאורה מוגני מים יהיו בדרגת הגנה IP65. כל החיזוקים לאביזרי החשמל והציוד החשמלי הנדרש במכרז/חוזה זה יבוצעו מברזל מגולוון בלבד כל גוף תאורה יחובר במעגל חשמלי דרך קופסת חיבורים תקנית בלבד. גוף התאורה עצמו לא ישמש כקופסת הסתעפות לגופי תאורה אחרים. קופסת חיבורים אחת יכולה לשמש לחיבור מספר גופי תאורה בהתאם למספר היציאות שיצרן הקופסה תכנן. מעבר הכבלים/מוליכים דרך דפנות הקופסאות יבוצע איטום למניעת כניסת מזיקים הקופסאות המותקנות בחללים כגון מעל התקרה האקוסטית תהיינה מחומר כבה מאליו או בלתי דליק. הקופסאות יחזקו לתקרת הבטון או לקיר או לסולם כבלים, באמצעות ברגים ולא יונחו בשום מקרה על התקרה האקוסטית 	
	<p><u>הנחיות מיוחדות לקבלן בשטח</u></p> <ul style="list-style-type: none"> תשומת ליבו של הקבלן מופנית להערות המיוחדות להדגשה המופיעות להלן ואשר מחובתו לקיימן ולשקלל אותן בעלויות הצעת המחיר אפילו שלא צוינו במפורש בתכניות ו/או בכתב הכמויות הקבלן מתחייב לבצע את העבודות ע"י חשמלאים עם רישיון מוסמך הקבלן יתאים עבודתו לפי סדר עדיפות שיקבע הממונה או המפקח בשטח כל חציבה תתוקן בבטון לרבות תיקוני צבע 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

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

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח /חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
	<ul style="list-style-type: none"> • תוואי התעלות הפנימיות והחיצוניות לא יחצה או יחסום חלונות, דלתות, קופסאות הסתעפות לחשמל, מרזבים ניקוזים או כל דבר הדורש גישה חופשית לצורך אחזקת המבנה • המהדקים בקופסאות ההסתעפות יהיו בעלי לשוניות פנימיות וברגים כך שהבורג לחוץ על הלשונית שבתוכה לוחצת את המוליך ולא לחיצת בורג ישירה על המוליך • בקירות גבס יהיה הציוד והקופסאות מסוג המתאים להתקנה בקירות גבס • הקבלן ישתמש רק בסוג צנרת כפיף כבה מאליו • כל התעלות יהיו עם אלמנטים מיוחדים לחיבור זוויות והתפצלויות ללא חיתוכים • כל התעלות כוללות גם אביזרי הסתעפות והתפצלויות סופיות ללא תוספת מחיר. המחיר כלול במחירי התעלה • גופי התאורה, התעלות וכן כל אביזר אחר אשר יותקן על הקיר או התקרה, תהיה התקנתו מתאימה לקיר אליו מחובר האביזר • חיבורי הקיר יהיו בגובה 80 ס"מ, מפסיקי הזרם יהיו בגובה 160 ס"מ, אלא אם צוין אחרת בתוכניות או בכתב הכמויות, או קיימות הנחיות מיוחדות באחד מהמסמכים הישימים לפרויקט • על הקבלן לקבל מהמפקח לפני תחילת ביצוע העבודה אישור סופי בכתב על מיקומם המדויק של האביזרים המצוינים בתכנית • כל ההנחיות הרשומות במפרט הטכני הכללי והמיוחד לפרויקט זה יבוצעו אפילו אם אין להם ביטוי בכתב הכמויות ולא תהיה לקבלן שום זכות לדרוש תוספת למחירים שהציע בגין טענה שהסעיף לא רשום בכתב הכמויות, למרות שהוא מצוין במפרט • כל הפירוקים של המערכת הישנה יבוצעו ע"י הקבלן אשר ייקח בחשבון עלות זאת בהצעת המחיר. לא תשולם שום תמורה בעד פירוקים כלשהם • כנ"ל עבור תקרות אקוסטיות • אין לערבב בין מעגלי כוח למעגלי מאור אלא אם ניתן אישור המתכנן ובכתב • חתך המוליכים במעגלי מאור יהיו 1.5 ממ"ר לפחות • חתך המוליכים במעגלי כוח יהיו 2.5 ממ"ר לפחות • חתך המוליכים במעגלי מיזוג יהיו 4 ממ"ר לפחות • אספקת ציוד / חומרים שלא על – ידי הקבלן • זכותו של המזמין לספק חלק מהציוד / חומרים כגון: גופי תאורה וכו' או להזמין אצל אחרים ציוד ועבודות. הקבלן מחויב לספק מידע, הדרכה וכל הדרוש להשלמת העבודה ללא תוספת תשלום 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח / חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו / או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
כבלים למתח נמוך	<ul style="list-style-type: none"> כל הכבלים והמוליכים יהיו בהתאם למפרט 08. כל הכבלים יסופקו עם גידים בחתך עגול בלבד הכבלים בין מקור ההזנה עד לצרכנים יהיו מחתיכה אחת רצופה וללא מופות לכל אורך הכבל בגמר ההתקנות יבצע הקבלן בדיקת בידוד הכבלים ע"י מכשיר מגר 1000 וולט, באם יידרש – יבצע גם בדיקה במתח 3.4 ק"ו חילופין למשך 1 דקה. הכל בהתאם לתקן ישראלי 547 הוצאה עדכנית לא יתקבל כבל מתאריך ייצור ישן (מקסימום שנתיים). הכבל יסומן לכל אורכו שם היצרן ותאריך הייצור כבלים המותקנים בחפירה משותפת יונחו במרחקים (אחד מהשני) כמפורט להלן – <ol style="list-style-type: none"> 1. מרחק בין כבלי מתח נמוך לביניהם 10 – ס"מ 2. מרחק בין כבל מתח נמוך לבין כבל פיקוד למתח נמוך מאד 30 – ס"מ 3. בין כבלי מתח נמוך לקווי בזק 50 ס"מ לפני כיסוי הכבלים על הקבלן לבקש אישור המפקח בכתב להתקנת הכבלים כמפורט לעיל על הקבלן לסמן את כל הכבלים, המוליכים והצינורות הנכנסים ו/או היוצאים בלוחות החשמל על ידי סימון ברור ובר קיימא כגון דסקיות חרוטות או סימניות פלסטיק מיוחדות. סימון ע"י כתיבה על נייר דבק או כדומה לא יתקבל. הכבלים בתעלות יסומנו כלי 15 עם גמר העבודה תיערך בדיקה בנוכחות המפקח, של רציפות והבדדת כל קטעי הכבלים שהותקנו. כל הכבלים בין הלוחות ומוליכי החווט הפנימי בלוחות יהיו חסיני אש למשך 90 דקות ועל הקבלן להתחשב בזה בהצעת המחיר אפילו לא צוין הדבר במפורש בכתב הכמויות ו/או בתוכניות. הכבלים יהיו מטיפוס FR, N2XY או NA2XY. כנ"ל הכבלים במערכת הגילוי והכיבוי אש והכבלים במערכת הכריזה במקומות בעלי סכנה מוגברת לאנשים, הכבלים יהיו נטולי הלוגן 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח /חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
צנרת	<ul style="list-style-type: none"> צינורות פלסטיים יהיו מטיפוס מאושר ע"י מכון התקנים. כל הצנרת בחללים כגון: פירים, תקרות ביניים או כדומה תהיה מטיפוס כבה מאליון (פ"נ) ללא תוספת מחיר. כנ"ל הצנרת המגיעה ללוחות החשמל גמר כל הצינורות, לרבות נקודות תאורה יהיה בתיבות הסתעפות תקניות אשר נכללות במחיר הצינורות או הנקודה אין להתקין צינורות במרחק הקטן מ 50 ס"מ מצינורות מים יש להתקין שרוול גמיש לצינור בכל מקום בו הוא עובר תפר התפשטות או ירידה מתקרה לקיר צינורות פלסטיים תת -קרקעיים מפוליאטילן, יהיו בגוון שחור וצינורות עשויים מפי .וי . סי בגוון אפור קוד הצבעים עבור הצינורות הפלסטיים כפיפים יהיה כדלהלן: <ol style="list-style-type: none"> 1. וולט 230/400 חשמל מערכות - ירוק צינור 2. אש גילוי מערכות - אדום צינור. 3. תקשורת מערכות - כחול צינור. 4. מחשוב - חום צינור. 5. צינור צהוב - מערכות מתח נמוך מאוד (כדוגמת מערכות הגנה בפני פריצה 6. צינור לבן - רמקולים ואינטרקום 7. בקרת מבנה - כל גוון בהתאם למפרט במיוחד, שונה מהגוונים לעיל ולא בגוון אפור 	
הארקת המתקן	<ul style="list-style-type: none"> יש להאריק את כל חלקי המתכת שבמתקן, כגון קופסאות מכשירים, גופי התאורה המתכתיים וכיו"ב חיבור ההארקה ייעשה בברגים מיוחדים המיועדים לכך בכל אביזר ההתנגדות האוהמית בין כל נקודות ההארקה במתקן לא תהיה גבוהה מ- 1 אוהם 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח /חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
חישובי תאורה	<ul style="list-style-type: none"> באחריות הקבלן ועל חשבונו לבצע חישובי תאורה ככל שיידרש על ע"י מנהלת הפרויקט ו/או עד לעמידה בתקנים/דרישות יש לשמור על איזוני תאורה הנדרשים בהנחיות משרד החינוך לתאורה חשמלית עוצמת התאורה הממוצעת המינימלית במוסד חינוך תעמוד בהנחיות משרד החינוך כמפורט בטבלה בהמשך כל כיתה תתוכנן לעוצמת הארה ממוצעת שלא תפחת מ 500 -לוקס על השולחן מינימום נדרש 9 :גופי תאורה בטכנולוגיית לד במידות 60*60, ניצבים ללוח, בהספק 36 וואט כ"א - לכיתה בשטח סטנדרטי של כ 55 -מ"ר. הדלקה תהיה בקבוצות. עבור לוח כיתה יותקנו מינימום 2 גופי תאורה בטכנולוגיית לד במידות 36 120*30, וואט כ"א, במעגל נפרד ממעגל תאורת הכיתה בכל מקרה, כמות גופי התאורה תתואם להשגת רמת הארה נדרשת ותוכנן באמצעות חישובי תאורה שיבוצעו עם גופי תאורה העומדים בדרישות התקן והדרישות הטכניות לגופי תאורת לד המפורטות במפרט זה 	
בדיקת מתקן	<ul style="list-style-type: none"> על הקבלן להזמין בודק מתקנים בעל רישיון מתאים לסוג העבודה לבדיקת המתקן בשלמותו או בחלקו לפי הדרוש ממנו ולשאת בכל ההוצאות הכרוכות בכך, וכן לבצע על חשבונו ובתוך פרק הזמן שיקבע ע"י המפקח, כל התיקונים וההשלמות שהבודק ידרוש. כל זה יחול אפילו אם לא מופיע הסעיף מפורשות בכתב הכמויות של החוזה. בדיקת חברת החשמל נחשבת כתקינה הקבלן ידאג מבעוד מועד להזמנת נציגי המזמין לביקורת ויודא שהמתקן יהיה מושלם ומוכן ליום הביקורת. כמו כן ליום הביקורת יכין הקבלן 3 סטים של תוכניות" מצב סופי "וספרי מיתקן בהתאם למפורט בהמשך. תשלומים עבור ביקורת וביקורות חוזרות יהיו על חשבון הקבלן וזאת בנוסף לתיקונים של כל הליקויים אשר ימצאו במהלך הביקורות (במידה וימצאו) ספר מתקן – על בסיס תקני 2000 Ispec , S1000D או ATA100 ספר המתקן יכלול את המסמכים הבאים : הוראות הפעלה בשפה העברית עבור כל הציודים הוראות אחזקה בשפה העברית כולל משטר טיפולים נדרש הוראות טיפול בתקלות בשפה העברית רשימת חלקי חילוף מומלצים לרבות מספרים קטלוגיים , שם וכתובת היצרן/ ספק 08.1.05.2 .בסעיף כמוגדר AS-MADE עדות תכניות הוראות בטיחות והתנהגות בשעת חירום לגבי כל ציוד וציוד תוכניות עדות (AS MADE) 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח / חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
	<ul style="list-style-type: none"> על הקבלן לספק תוכניות עדות AS MADE ממוחשבות כמוגדר במפרט הכללי פרק 08 – תכניות עדות תוכניות הלוחות יהיו בגודל פורמט A-4 וכפולות שלו התוכניות תתארנה במעודכן את ביצוע העבודה על כל חלקיה ויסומנו בהן כל השינויים והסתיבות שנעשו בביצוע ביחס לתוכניות המקוריות, לרבות עדכון קבצי מחשב בפורמט DWG. תוכניות העדות תאושרנה על ידי המפקח, בחתימתו יחד עם עדכון קבצי המחשב וספר מתקן כאמור להלן. כל האמור לעיל על חשבון הקבלן לא תבוצע מסירה למבנים ללא השלמת ספרי המתקן ותוכניות העדות <p>כללי</p> <ul style="list-style-type: none"> הקבלן אחראי כלפי המזמין עבור טיב העבודות, המכשירים והחומרים לתקופה של שנה אחת מתאריך קבלת המתקן למעט פריטים וציוד שהאחריות עליהם תהיה ארוכה יותר כפי שיפורט בסעיפים אחרים במפרט. במשך תקופה זו על הקבלן לתקן מיד ועל חשבונו כל תקלה ולהחליף כל חומר או ציוד פגום, פרט למקרים שהקלקול נובע משימוש בלתי נכון או רשלנות של האנשים המשתמשים 	
דרישות טכניות לגופי תאורה במבנים עם נורות לד	<p>דרישות תקן</p> <ul style="list-style-type: none"> תקן ישראלי 20 חלק 2 מנורות גומחה – בדיקה מלאה תקן ישראלי 61347 חלק – 2.13 דרישות מיוחדות לציוד הפעלת LED אלקטרוני תקן ישראלי 961 חלק 12.3 או תקן – IEC 61000-3-2 תאימות אלקטרומגנטית, גבולות לפליטת זרמי הרמוניות תקן ישראלי 961 חלק 12.5 או תקן – IEC 6100-3-3 תאימות אלקטרומגנטית, תנודות מתח, שינויים רגועים תקן ישראלי 961 חלק – EN-55015 2.1 תאימות אלקטרומגנטית, הפרעות אלקטרומגנטיות מוקרנות תקן IEC-61547 תאימות אלקטרומגנטית לציוד תאורה תקן ישראלי RG0, 62471 בטיחות פוטוביולוגית של הנורות ומערכת התאורה תקן IEC-62031 דרישות בטיחות נורות מודול לד LM-79 בדיקות פוטומטריות של גופי תאורת החד בדיקות אורך חיים של גופי תאורת לד בטמפרטורת סביבה +35 מעלות מבוססת על מודל אמריקאי LM80/ISTMT/TM21 – או מודל אירופי – 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח / חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
	<p>IEC62722/IEC62717</p> <ul style="list-style-type: none"> כל תעודות הבדיקה יהיו ממעבדה מאושרת ISO17025. 22% עד UGR <p>דרישות טכניות לגוף התאורה</p> <ul style="list-style-type: none"> הזנה מתח. וולט 230 דרייברים או גוף התאורה כמכלול מסומן בתו תקן אירופי או אמריקאי אישור יצרן ממעבדה מוסמכת, שגוף התאורה נבדק בטמפרטורת סביבה של 35 מעלות, לאורך חיים של 50,000 שעות עם ירידת תפוקה של עד 30% נורות לד תוצרת סמסונג לומנאקס, סאול סמי קונדקטור, ניציאה הספק מקדם ומעלה 0.92 מפרט טכני מלא לכל גוף תאורה מוצע תפוקה אורית של גוף התאורה מעל 100 -לומן לוואט מקדם מסירת צבע CRI 80 לפחות 20% מ יותר לא מלא בעומס THD רמת 8% מ קטן) פליקר (הבהוב <p>אחריות יצרן/ספק</p> <ul style="list-style-type: none"> אחריות ספק למכלול גוף התאורה והדרייבר לפחות 5 שנים באתר הלקוח 	
	הנחיות משרד החינוך לתאורה חשמלית, בהן יידרש <u>בין היתר</u> המציע לעמוד, כפי שפורסם במסמך "הנחיות ומפרטים לבניית מבני חינוך"	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	שם השטח / חדר
	<p>העקרונות הבסיסיים של התאורה</p> <ul style="list-style-type: none"> העקרונות שנקבעו בשנת 1974 בת"י 889 מאור בבתי ספר (נכונים ברובם גם היום) (סעיפים 13,14 מטה). המטרה היא יצירת תנאי ראות נעימים ויעילים כמובן מניעת עייפות העיניים, על ידי קביעה נכונה של ארבעה פרמטרים (סעיף 15 מטה) איזוני תאורה מערכת תאורה צריכה לקיים איזון של ערכים נכונים לארבעת הפרמטרים עצמת ההארה תהיה קרובה לערכים שבטבלה הבאה (סעיף עוצמות ההארה) יחסי הבהיקויות – ועמם הצללים – יהיו בסדר גודל של 1 ל-3 במרחב הקרוב ובסדר גודל של 1 ל-1.5 במישור העבודה (מניעת סנוור משמעותה) מניעת בהיקות חריגה ; טמפרטורת צבע האור חייבת להיות 4000°K ומעלה במקומות שאין להם תאורה טבעית (מספקת) כגון מרחבים מוגנים) מקדם מסירת הצבע במרחבי למידה חייב להיות לפחות (90 80 במעבדות ובסדנאות, כולל חדרי ציור), ויש לבחור נורות בהתאם המוספים לתקן ורבים מהפרמטרים המעשיים והטכניים שם אינם עדכניים מידע חיוני נוסף נמצא בחוברת "מערכות חשמל ותאורה בבתי ספר" (חוברת מספר 1992) 59, של המכון לפיתוח מבני חינוך ורווחה, חלק ב' אין להסתמך על ת"י 8995, כי הוא אינו מתאים למוסדות חינוך התאורה נמדדת מעשית בפרמטרים הכמותיים הבסיסיים הבאים : עצמת ההארה, הנמדדת ב"לוקס" (כמות האור המגיעה למישור המואר) הבהיקות המודדת את כמות האור המופק על ידי מנורה או המוחזר על ידי הגוף המואר, לכל יחידת שטח נראה טמפרטורת צבע האור, הנמדדת במעלות קלווין ($^{\circ}\text{K}$) ומבטאת את הרכב גוני היסוד (אדום/ירוק/כחול) באור, בהשוואה למקור אור בטמפרטורה דומה (נורות 2700°K עד 6500°K : פלואורניות נורות : 6000°K ; השמש אור : 2700°K ; ליבון מקדם מסירת הצבע (R_d), המבטא את התאמת האור למתן תחושה מלאה ומדויקת של הגוונים לעין ; מקדם 100 הוא מסירה מושלמת של הגוונים, בעוד שנורות פלואורניות פשוטות אינן עוברות את מקדם 50. אמצעי חשוב להשגת איזוני התאורה הוא השימוש בחומרי גמר פנימיים עם מקדמי החזרת אור שונים ומותאמים 	<p>התאורה החשמלית</p>

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח חדר/	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות																																										
התאורה החשמלית	<p>עוצמות הארה</p> <p>העוצמות בטבלה להלן הן העוצמות הממוצעות הדרושות בלוקס; מותרת סיריג' של עד + 10% ממקום למקום בתוך המרחב</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ה מקום</th><th>מישור אופקי +80</th><th>לוח ותצוגות, מדפי ספרים</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>כיתות לימוד, כולל חדרי טכנולוגיה</td><td>400</td><td>400</td></tr> <tr> <td>כיתות חינוך מיוחד, סרטוט, מעבדות טכנולוגיה</td><td>500</td><td>500</td></tr> <tr> <td>למידה חוץ-כיתתית, גני ילדים</td><td>300</td><td>300</td></tr> <tr> <td>הרצאות, הדגמות, חדר מורים, סדנאות</td><td>400</td><td>500</td></tr> <tr> <td>מעבדות, חדרי מדעים</td><td>500</td><td>400</td></tr> <tr> <td>כיתות מחשבים, חדרי ספח</td><td>300</td><td>400</td></tr> <tr> <td>(תצוגות) מישור אנכי</td><td>-</td><td>200</td></tr> <tr> <td>ספרייה - מרכז משאבים</td><td>500</td><td>300</td></tr> <tr> <td>בית כנסת, אודיטוריום</td><td>400</td><td>500</td></tr> <tr> <td>(מעברים, פרוזדורים, חדרי מדרגות) (ללא שימוש אחר</td><td>200</td><td>200</td></tr> <tr> <td>אולם התעמלות</td><td>500</td><td>-</td></tr> <tr> <td>חדרי מינהלה</td><td>500</td><td>400</td></tr> <tr> <td>שירותים</td><td>150</td><td>-</td></tr> </tbody> </table> <p>באולמות מכל סוג, בכיתות מחשבים ובחדרי הרצאות תינתן תאורה המאפשרת עמעים. בחדרי לימוד ובחדרי עיון עם מחשבים יש למנוע השתקפות של גופי תאורה במסכי המחשבים. כן יש לבחור בהם גופי תאורה שנוירותיהם אינן חשופות לעין</p>	ה מקום	מישור אופקי +80	לוח ותצוגות, מדפי ספרים	כיתות לימוד, כולל חדרי טכנולוגיה	400	400	כיתות חינוך מיוחד, סרטוט, מעבדות טכנולוגיה	500	500	למידה חוץ-כיתתית, גני ילדים	300	300	הרצאות, הדגמות, חדר מורים, סדנאות	400	500	מעבדות, חדרי מדעים	500	400	כיתות מחשבים, חדרי ספח	300	400	(תצוגות) מישור אנכי	-	200	ספרייה - מרכז משאבים	500	300	בית כנסת, אודיטוריום	400	500	(מעברים, פרוזדורים, חדרי מדרגות) (ללא שימוש אחר	200	200	אולם התעמלות	500	-	חדרי מינהלה	500	400	שירותים	150	-	
ה מקום	מישור אופקי +80	לוח ותצוגות, מדפי ספרים																																										
כיתות לימוד, כולל חדרי טכנולוגיה	400	400																																										
כיתות חינוך מיוחד, סרטוט, מעבדות טכנולוגיה	500	500																																										
למידה חוץ-כיתתית, גני ילדים	300	300																																										
הרצאות, הדגמות, חדר מורים, סדנאות	400	500																																										
מעבדות, חדרי מדעים	500	400																																										
כיתות מחשבים, חדרי ספח	300	400																																										
(תצוגות) מישור אנכי	-	200																																										
ספרייה - מרכז משאבים	500	300																																										
בית כנסת, אודיטוריום	400	500																																										
(מעברים, פרוזדורים, חדרי מדרגות) (ללא שימוש אחר	200	200																																										
אולם התעמלות	500	-																																										
חדרי מינהלה	500	400																																										
שירותים	150	-																																										
	<p>תאורות חירום והתמצאות</p> <p>בכל כיתה או מרחב למידה, ובכלל זה המעבדות, הספרייה ואולמות מכל סוג, תותקן לפחות מנורת חירום אחת עם הזנה עצמית חלופית אוטומטית ("ממיר"). רצוי שהמנורה תהיה קרובה לדלת היציאה. באולם בעל כמה יציאות תהיה מנורה אחת ליד כל יציאה בפרוזדורים, בחדרי מדרגות ובשירותים יותקנו גם כן מנורות מהסוג הנ"ל, הכוללות שלט מואר "יציאה", כתאורת חירום ולהתמצאות עוצמת ההארה שלהם תהיה לפחות 10 לוקס על הרצפה</p> <p>בכל המקומות תהיינה מנורות החירום הנ"ל עם זרובה ל-60 דקות, פרט למרחבים מוגנים ולמקלטים, שבהם תהיה הזרובה ל-120 דקות</p>																																											

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

שם השטח / חדר	פירוט דרישות לתיכנון ו/או ביצוע	תכנון ו/או ביצוע בהתאם לדרישות
20 שילוט	<ul style="list-style-type: none"> על ארונות החשמל ועל לוחות החשמל יש להתקין שלט שעליו כתוב 'סכנה'! על ברז הכיבוי המיועד לדחיסת מי כיבוי יש להתקין שלט שעליו כתוב 'הסנקת מים לצורכי כיבוי' על הברז הראשי המוביל את מי הכיבוי יותקן שלט 'מגוף ראשי של מי כיבוי אש' על פתח שחרור עשן יותקן שלט 'פתח שחרור עשן, אסור לחסום'! על לוח החשמל הראשי יותקן שלט 'מפסק זרם ראשי' (עם סימון בצורת ברק) על לוח חשמל קומתי יותקן שלט 'מפסק זרם קומתי' (עם סימון בצורת ברק) על ארגז לכיבוי אש יוצב שלט שעליו כתוב 'אש' על ברז הדלק יותקן שלט 'ברז דלק, סגור את הברז במקרה של שריפה' על מכסה מכל הדלק יותקן שלט שעליו כתוב 'דלק' וכן יצינו כמות וסוג הדלק ליד מכלי גז יש להציב שלט שעליו כתוב 'גז, אסור לעשן'! פנל כבאים מפסק חשמל ראשי בכניסה למבנה דלתות אש 	
שילוט הכוונה	<ul style="list-style-type: none"> אמצעי שילוט והכוונה יתוכננו ויבוצעו על פי הנדרש ב"תקנות תכנון ובניה" בקשה להיתר, תנאיו ואגרות (חלק ג – 'בטיחות באש בבניינים, וכן חלק ח1– נגישות, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה יש להתקין שלטי הכוונה גם בכל מקום שממנו לא נראה בבירור כיוון היציאה). דרכי המילוט כוללות פתחי יציאה וכן דלתות, פרוזדורים, פרוזדורים מקשרים, חדרי מדרגות ומערכות מדרגות חיצוניות. באולמי אספות ובמתקני ספורט הן כוללות גם את מסלולי היציאה מחלל המושבים, מהציעים, מחלל הבמה, ממגרש הספורט ומחדר ההמתנה שלטי ההכוונה יהיו בעלי רקע ירוק ועליהם ייכתב באותיות לבנות 'יציאה' או 'ליציאה' או 'יציאת חירום'; במקרה הצורך יסומן על השלטים גם חץ המורה על כיוון היציאה בכל המקומות בבניין שאפשר לטעות בהם ולסטות מדרך היציאה מהבניין (בכניסה לפרוזדורים ללא מוצא, בכניסה לאגפים ללא מוצא, בירידות למרתפים וכד') יש להתקין שלט שעליו כתוב 'אין יציאה'. שלט זה יהיה בעל רקע לבן והאותיות ייכתבו באדום עפ"י תקנות תכנון ובניה גובה האותיות בכל השלטים הללו יהיה 15 ס"מ לפחות ועוביין 15 מ"מ לפחות 	

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

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

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

21 פיתוח	<ul style="list-style-type: none"> המצעים יהיו מחומר מחצבה בלבד ומסוג א' או לפי תכנון והנחיות יועץ קונס' ויועץ קרקע בשטחי ריצוף ומדרכות תונח שכבת מצע בעובי 30 ס"מ דרגת הצפיפות הנדרשת במצעים לכבישים ומדרכות תהיה 100% שיפוע מודיפייד או לפי תכנון והנחיות יועץ קונס' ויועץ קרקע במסגרת עבודה זו יבוצעו קירות תומכים לפי תכניות ופרטים של י. קונס'. 	פיתוח
----------	--	-------

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

- גמר הקירות יהיה חיפוי טבעי
- גובה יציאת הקירות בקטע הביצוע יהיה מקסימום 4 מטר כאשר הברזל יסודר ע"פ המתוכנן. פרט הפסקת יציאה האופקי יתואם באמצעות המפקח עם המתכנן
- קיר הבטון יכלול גם את שיני הבטון ותושבות הבטון לאבן החיפוי
- במסגרת עבודה זו על הקבלן לבצע תפרי התפשטות ביסודות קירות ומעקות כמסומן בתכנית. התפר ברוחב 2 ס"מ יבוצע ע"פ הפרטים בתכנית כאשר המילוי בתפר ויכלול את החומרים הבאים :
 - א. פוליסטרן מוקצף בעובי 20 מ"מ
 - ב. עצר מים טיפוס ריאל או ש"ע מאושר ברוחב 19.5 ס"מ
 - ג. מוטות מיתדים מגלוונים בתוך שרוולים מגלוונים ממולאים בגריז. הגיליון יהיה בעובי 80 מיקרון.
 - ד. סתימה בתיקוול 2*2 או חומר אלסטומרי ש"ע מאושר ע"י המפקח.
- נקזין בקירות התומכים :
- בקירות התומכים יבוצעו נקזים מצינורות PVC בקוטר 4" עטופים בכיס חצץ במידות של 25*25*25 ס"מ עם יריעה גיאוטכנית מנקזת לא ארוגה במשקל 250 גר"מ/ר. תחתית החפירה ליסודות תהודק לצפיפות 98% מודיפייד א.א.ש.ה.ו.
- המילוי החוזר בגב ובחזית הקירות יהיה מחומר לא פלסטי המכיל עד 10% דקים, עובר נפח 200. המילוי יונח בשכבות אופקיות תוך הידוק בכלי מתאים עובי שכבה לא יעלה על 20 ס"מ דרגת ההידוק תהיה לצפיפות 97% מודיפייד א.א.ש.ה.ו. המילוי יאושר ע"י המפקח.

חיפוי אבן טבעית

- האבן שתאושר ע"י המפקח בעלת מבנה אחיד לא שכבתי.

ריצופים ומדרגות

העבודות שלהלן הכלולות בפרק עבודות פיתוח האתר יבוצעו לפי הוראות הפרק המתאים במפרט המיוחד בנוסף להנחיות המפורטות בפרק זה. הנחיות הפרקים הנ"ל מהוות חלק בלתי נפרד מהנחיות פרק זה.

דוגמאות הריצוף

1. לפני התחלת העבודה, יספק הקבלן דוגמאות של כל חומרי וסוגי הריצוף ויבצע דוגמא מורכבת בשטח של 4 מ"ר לפחות.
2. חומרי הריצוף והחיפוי יאושרו ע"י האדריכל לרבות הגוונים השונים ואפשרות הבחירה והמיון של החומר מתוך אותה סדרת הייצור.
3. חיתוך וניסור ייעשה לכל מידה ולכל צורה גיאומטרית באמצעות כלים מכניים מתאימים.
4. כל אריחי הריצוף יעמדו גם בדרישות ת.י. 2279 המעודכן לתאריך הביצוע של עבודות ריצוף. טיב האבן - יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 8.

השלמת שולי המשטח

- א. יש לשאוף במידת האפשר (על-ידי תיאום מידות) לכך שהגמר יהיה באבנים שלמות. יש צורך להשתמש באבני ריצוף חתוכות, על מנת להשלים משטח מרוצף בצורה נקייה ומדויקת עד לקו אבני השפה, הערוגות, מכסי הביוב וכו', הנמצאים לעיתים במרכז המשטח.
- ב. חיתוך האבנים נעשה ע"י ניסור או באמצעות "גיליוטינה" מיוחדת, שהיא מכשיר קל ופשוט להפעלה. יש להקפיד שהאבן החתוכה תישאר ללא פגמים, עם דופן ניצבת וישרה.

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

שלבי ביצוע הריצוף

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

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

5. פיזור שיכבת חול עליונה.
6. הידוק חוזר בעזרת פלטה ויברציונית.
7. השלמות ריצוף ע"י תערובת בטון.
8. פיזור סופי של חול, טאטוא ומילוי מישקים.

אבני שפה וגן

כללי

אבני גן ואבני מעבר מבטון טרומי מכל סוג שצוין, יונחו על גבי מסד בטון ב-200 והעבודה כוללת גם את המסד, בטון בגב אבני השפה, ללא מדידה ותשלום נפרד.

מעקות, גדרות

עבודות ומתכת – כללי

- תקנים ומפרטים:

כל המוצרים יתאימו לדרישות התקנים הישראליים העדכניים כמפורט בפרקים 19, 20 במפרט הבין משרדי.

- מידות המוצרים:

לפני התחלת העבודה יבדוק הקבלן את כל המידות. כמו כן ידאג למדידה ולסימון במקום וחלוקת המרכיבים השונים לשדות שווים.

- גליון:

לא יובא לאתר שום חלק מסגרות מבית המלאכה ללא גליון. הגליון יבוצע בטבילה באבץ חס, כמוגדר בפרק 19 במפרט הבין משרדי.

לא יורשה חיבור בריתוך לאחר הגליון.

- צביעה

בעיקרון הצביעה תבוצע בבית מלאכה. במידה ותאושר צביעה באתר על ידי המפקח או תיקוני צבע, עבודות הצבע יבוצעו תוך כדי שמירה והגנה על ניקיון שאר חלקי המבנה והריצוף הקיים.

ריהוט רחוב ומתקני משחקים

הוראות כלליות (1)

א. עיגון מתקנים וריהוט חוץ/רחוב

1. העבודה/ות כוללת/ות עיגון ביסודות בטון כמצוין במסמכי המכרז/חוזה, או לפי הנחיות היצרן אשר יאושרו מראש וביחד בידי המפקח - בהעדר הנחיות ייחודיות לפריט/מתקן.
2. ראש יסוד הבטון יהא מתחת לריצוף (לרבות אספלט) לפחות 10 ס"מ, ו/או מתחת לפני קרקע גננית (סופית) לפחות 6 ס"מ.

ב. הוראות כלליות לגליון וצביעה

מפרט טכני מיוחד – גני ילדים משולבים במבני מגורים

	<p>1. כל רכיבי הגדרות, המעקים ומאחזי היד וכל החומרים שישמשו לביצועה יהיו מפלדה ומגולבנים לאחר השלמת כל הייצור והעיבוד בטבילה באבץ חם, עובי ציפוי האבץ 80 מיקרון לפחות, וביצוע הגילבון יהא לפי ת"י 918.</p> <p>ג. <u>הוראות כלליות לעבודות מתקני משחק</u></p> <p>1. מיקום המתקנים יסומן ע"י המתכנן בהתאם לפרוגרמה שתמסר ליוזם על ידי הרשות ובהתאם לתקן ישראלי הרלוונטי לפני הביצוע ויקבל אישור בכתב מבודק מוסמך מטעם מכון התקנים לפני המשך העבודה.</p> <p>2. המתקנים יהיו בהתאמה מלאה לכל דרישות התקן הישראלי למתקני משחק, לרבות חומרים, גימור, אופן החיבור של רכיבי המתקנים, אופן העיגון ומיקום העיגון ביחס לרכיבי פיתוח קיימים באתר, ודרישות התחזוקה. הקבלן ימציא לידי המפקח אישור תו תקן בתוקף לגבי כל המתקנים שעליו להתקין, וכן יתן בידו עותק של מפרט האחזקה לכל המתקנים,</p> <p>3. כל המתקנים יבחרו עפ"י דרישת הרשות/מזמין</p> <p>ד. <u>מתקני משחק - חומרים והרכבה</u></p> <p>1. כל רכיבי הפלדה יהיו מגולבנים</p> <p>2. כל רכיבי העץ יעברו טיפול באימפרגנציה לפי התקן הישראלי.</p> <p>3. כל הבטון יהא לפחות ב-30, אלא אם צויין אחרת.</p> <p>4. רכיבי הפלדה ייצבעו בצביעה אלקטרו-סטטית (בתנור), בגוון כלשהו מסדרת "RAL" – כפי שיקבע המתכנן.</p> <p>5. חל איסור לתמוך חלקי מתקנים (תמיכות אלכסוניות בין רכיב כלשהו במתקן לקרקע) ברכיבי עץ.</p> <p>6. סדקים- לא יאושרו רכיבים/מתקנים בהם נראים סדקים ברוב העולה על 1 מ"מ או עומק מעל 8% ממידת הרכיב. עיניים- רכיבים בהם ה"עיניים" זזות- פסולים. רכיבים בהם קוטר העין (בחלק הכהה) גדול מ- 12% ממידת הרכיב- פסולים.</p> <p>ה. <u>עיגון מתקני משחק</u></p> <p>1. היסודות יבוצעו על-פי הנחיות היצרן ו/או הוראות מהנדס הביסוס או הקונסטרוקציה.</p> <p>ו. <u>משטח SMART PLAY</u></p> <p>1. משטח בטיחותי מסוג "סמרט פליי או ש"ע, בעל תקן מכון התקנים תוצרת דשא עוז או ש"ע, הביצוע מתחת או מסביב למתקני משחק לילדים על גבי כל תשתית שתאפשר את אישור מכון התקנים למגרש כולו. גוונים בהתאם לבחירת המתכנן.</p> <p>2. התקנת המשטחים על גבי תשתית בהתאם לדרישות המתכנן ובהתאם לתקנים.</p> <p>3. המשטח יהיה לפחות 90% משטח החצר.</p> <p><u>פרגולת בד</u></p> <p>1. שמשיות בד מתוחות בין עמודי פלדה מגולוונים וצבועים בתנור או בצבע אפוקסי כל הגוונים לפי בחירת המתכנן. או כל סוג הצללה אחר בהתאם לבחירת המתכנן.</p> <p>2. העמודים מצינור פלדה לפי תכנון של קונסטרוקטור מבוטנים לקרקע ע"י סודות בטון מזוין לפי פרט קונסטרוקטיבי.</p> <p>3. שטח ההצללה יהיה 100% משטח החצר</p>	
--	--	--

נספח ג' 14

פינוי אשפה פניאומטי

נספח ג' 14 פינוי אשפה פניאומטית

היזם מצהיר ומתחייב כלפי עיריית לוד והוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד כדלקמן:

1. להתקשר עם הקבלן אשר יזכה במכרז שפרסמה החברה הכלכלית ללוד בע"מ לביצוע עבודות תכנון, הקמת, תפעול ותחזוקת מערכת פניאומטית לאיסוף פסולת בשכונת "הרובע הבינלאומי" בלוד (להלן: "הקבלן", "המערכת הפניאומטית" ו- "המכרז", בהתאמה) וזאת במחיר קבוע מראש כפי שנקבע במסמכי המכרז ואשר לא יעלה על 10,000 ש"ח ליח"ד וכן 170,000 ₪ בעבור כל חיבור מגופים נוסף אשר היזם יבקש (לא כולל מע"מ).
2. מובהר, כי המחירים לעיל ישאו הפרשי הצמדה למדד כפי המפורט במכרז.
3. להעניק זכות מעבר ושימוש במקרקעין ובמבנה שיוקם על ידי היזם (להלן: "המבנה") לצורך התקנה, תפעול ותחזוקה של המערכת הפניאומטית, על חלקיה ורכיביה לצמיתות וללא תמורה לטובת עיריית לוד ו/או החברה הכלכלית ללוד בע"מ ו/או צדדים שלישיים אשר יפעלו מטעמן ביחס לתכנון ו/או להקמה ו/או לתפעול ולתחזוקה של המערכת הפניאומטית הנ"ל, וכן להימנע מכל הפרעה ו/או גרימת נזק לפעולת ו/או לתקינות המערכת הפניאומטית הנ"ל, על חלקיה ורכיביה.
4. לצורך ביצוע הקמת ו/או תפעול ו/או תחזוקת המערכת הפניאומטית כאמור תהא רשאית עיריית לוד ו/או החברה הכלכלית ללוד בע"מ ו/או גורמים שיומשו לכך מטעמן להיכנס לתחום המקרקעין והמבנה, ללא צורך בתיאום כלשהו מראש אך בכפוף ליידוע ועד הבית, ולבצע ביחס למערכת הפניאומטית כאמור כל פעולה שתידרש, לפי שיקול דעתם הבלעדי.
5. מובהר ומוסכם כי חדר המגופים במבנה שיוקם על ידי היזם במבנה יהיה נעול באופן קבוע והשימוש בחדר זה ובמתקניו יהיו בסמכות עיריית לוד ו/או החברה הכלכלית ללוד בע"מ ו/או צדדים שלישיים שיפעלו מטעמן ודיירי ו/או בעלי המבנה לא יהיו רשאים לעשות בו כל שימוש.
6. היזם מאשר ומסכים, כי מלוא הזכויות על המערכת הפניאומטית, על חלקיה ורכיביה, תהיינה שייכות, בכל עת, במלואן לעיריית לוד ו/או החברה הכלכלית ללוד בע"מ ו/או לבעלי זכויות אחרים בהתאם להסדרים בין עיריית לוד ו/או החברה הכלכלית ללוד בע"מ לבין אותם צדדים שלישיים, על כל המשתמע והנובע מכך, וכי ליזם ו/או לבעלי המקרקעין ו/או לרוכשי הזכויות מהם (במסגרת המבנה) לא תהיינה זכויות כלשהן ו/או טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בעניין זה.
7. בנוסף, היזם מתחייב ליידע כל צד שלישי, אשר ירכוש ו/או יקבל מאת היזם ו/או בעלי המקרקעין זכות כלשהיא במקרקעין ובמבנה, בדבר קיומה של המערכת הפניאומטית והתחייבותו כמפורט לעיל בקשר אליה, ובנוסף מתחייב היזם לכלול בהסכמים שייחתמו מול צדדים שלישיים אשר ירכשו זכויות כלשהן מאת היזם ו/או בעלי המקרקעין וכן בתקנון הבית המשותף של המבנה (לכשיירשם תקנון כאמור) הוראות מתאימות, אשר תבטחנה את המשך ההתקשרות עם הקבלן לצורך תפעול ותחזוקת המערכת הפניאומטית ובכלל זאת שמירת זכות המעבר והשימוש האמורה לצמיתות ובתנאים המפורטים לעיל.



דף מידע - מפרט חדרי האשפה

תכנית בן שמן

מרץ 2019

תוכן עניינים

1.	כללי	4
2.	השתלבות המערכת הפנאומטית וחלוקת אחריות	4
3.	מרכיבי המערכת בגבול המגרש	5
	חדר אשפה קומתי	5
	מצנחת אשפה (צינור שוט)	7
	חדר מגופים	9
	התחברות לצנרת ראשית	11
4.	מערך תשתיות השינוע	שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.
5.	חדר אצירה מרכזי	

1. כללי

בתכנית תמ"ל 1064 מתוכננת מערכת לאיסוף אשפה פניאומטית (להלן: "המערכת"), זוהי מערכת מתקדמת וחדשנית לשינוע פסולת ביתית ממבני מגורים (רוויה וצמודות קרקע), משרדים ומסחר לאתר מרכזי (טרמינל), המערכת עובדת על בסיס גרוויטציה וואקום או ואקום מלא באמצעות מערכת צינורות תת קרקעיים, תוך הפרדה במקור לשני זרמים, רטוב ואריזות. האשפה הביתית נאספת בשקיות ומושלכת על ידי הדיירים לפתחים שהותקנו במבנה, כל סוג אשפה לפתח נפרד. דרך הפתחים עוברת האשפה באמצעות צינור אנכי (שוט) אל מגוף המצוי בתחתית השוט, המשמש כאצירת ביניים עד לפינוי הפסולת לטרמינל. מערכות שליטה ובקרה אלקטרונית, פותחות את המגופים והפסולת נשאבת דרך הצינורות האופקים אל הטרמינל. המערכת תחליף את חדרי האשפה המסורתיים ואת פחי האשפה הממוקמים ברחוב. פסולת מחזור, פסולת חריגה בגודלה, גזם וכו' יאספו בנפרד בשטחים ייעודיים. "זכיון" – הגורם שיקיים את מערך שינוע הפסולת הפנאומטי בתחום התכנית.

2. השתלבות המערכת הפנאומטית וחלוקת אחריות

המערכת משולבת בתיאום התשתיות הכולל של הפרויקט ומקבילה לכל מערכת תשתית אחרת כגון ביוב, חשמל וכד'. תיאום המערכת במבני המגורים יאושר על ידי מכון הרישוי כחלק מהליך היתר הבנייה. הזכיון יהא אחראי לביצוע העבודות בשטח הפרטי באופן שכל העבודות וההכנות למערכת בבניין תבוצענה במסגרת הבנייה, ע"י הקבלן הבונה בתיאום עם הזכיון ובכלל זאת פריטי המערכת בתוך הבניינים ובתחום המגרש הפרטי. העבודות הנוגעות למערכת בחלק הציבורי תבוצענה ע"י הזכיון. עומק הצנרת הפניאומטית יהיה בטווח בין 2-4 מ' מתחת לפני הקרקע, העבודות הקשורות במערכת בחלק הציבורי תבוצענה באמצעות זכיון אשר ייבחר על עיריית לוד. עבודות ההכנה במגרש הפרטי תבוצענה על ידי הקבלן מטעם היזם, על פי הנחיות פרטניות המפורטות להלן. העבודות תהינה על חשבון ובאחריות הקבלן הבונה ויכללו בין היתר את העבודות המפורטות להלן,

- חדר אשפה קומתי
- פיר אשפה אנכי מקומת הגג ועד לחדר המגופים
- חדר מגופים בקומת מרתף
- תעלת בטון יצוקה ומקורה בקירוי פריק, כהכנה להנחת צינור ראשי מחדר המגופים, תחת רצפת המרתף ועד לגבולות המרתף, לכיוון הרחוב בו תונח הצנרת
- הנחת מצנחות אשפה בפירים (שוט- אשפה) מגג המבנה עד לחדר המגופים, כולל דלתות אשפה בחדרי האשפה הקומתיים
- הצבת ציוד המערכת בחדר המגופים וביצוע חיבור הצינור הראשי מחדרים המגופים אל גבול המגרש הפרטי יבוצע על ידי הזכיון.
- כתנאי להיתר בניה יחויב כל קבלן לתאם מול מכון הרישוי את חיבורי המערכת למגרש ולבניין שיוקם ולעמוד ביתר התנאים הקשורים לנושא אצירה ופינוי האשפה שיקבעו במסגרת מתן ההיתר.

3. מרכיבי המערכת בגבול המגרש

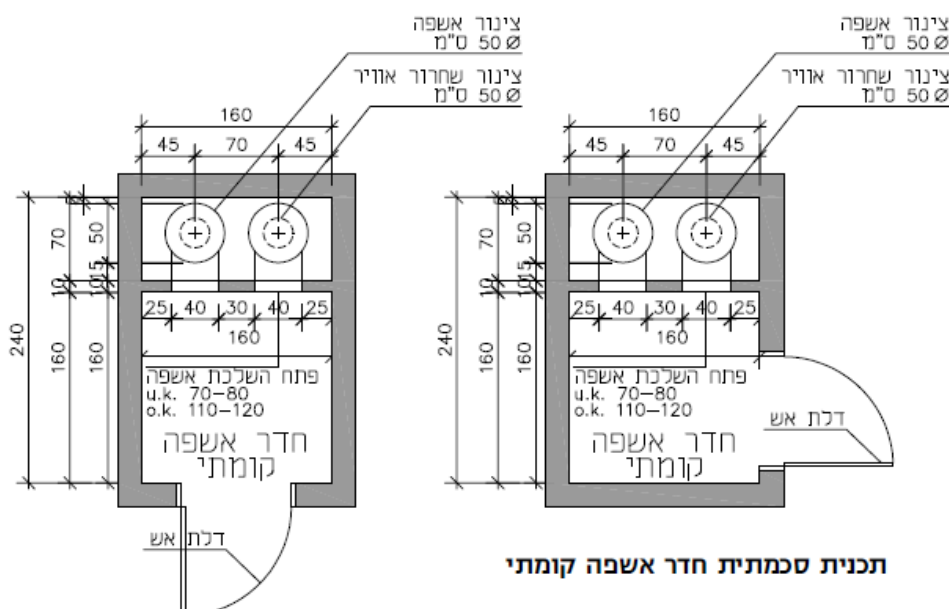
חדר אשפה קומתי

חדרים להשלכת האשפה ימוקמו בכל קומה בקרבת פיר המעלית וחדר המדרגות. האחריות על תכנונם במסגרת תכנון הבניין היא על בעל המגרש / היזם והקבלן הבנייה, בצמוד לחדרים אלה יעבור פיר אשפה אנכי אשר יחבר את כל קומות המבנה (בדומה לפיר אשפה רגיל), בתחתית פיר האשפה ימוקם חדר המגופים.

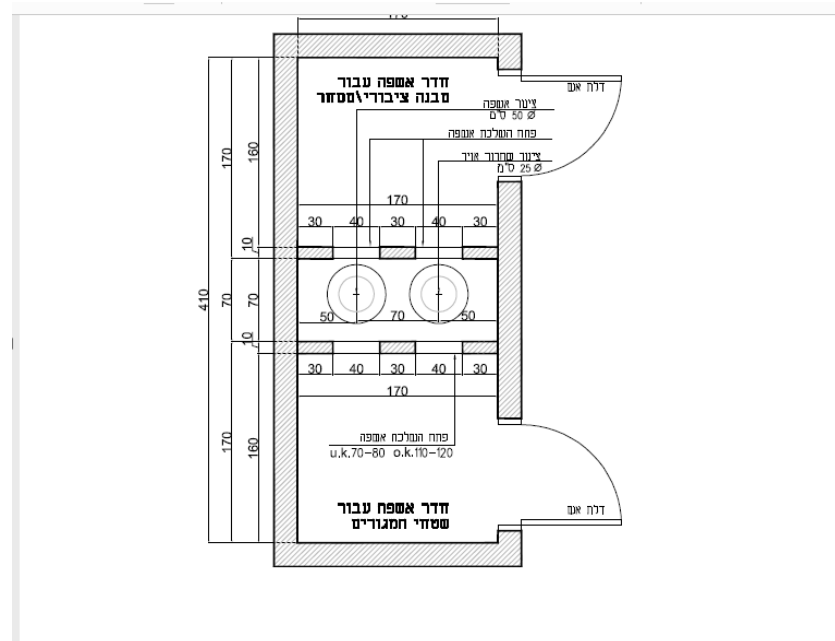
בינוי-חדר אשפה קומתי

- מצורף שרטוט סכמתי של חדר האשפה הקומתי ושל פיר האשפה האנכי (תשריט 3, תשריט 4 ותשריט 5 להלן).
- מידות המינימום הפנימיות של חדר האשפה יהיו 160/160 ס"מ (155/155 ס"מ לכל הפחות לאחר חיפוי) וזאת בכפוף להנחיות הנגישות למשתמשי כסאות גלגלים. מידות המינימום של פיר האשפה האנכי הצמוד לחדרי האשפה יהיו 160/70 ס"מ.
- מחוץ לחדר האשפה הקומתי, לפני דלת הכניסה אליו, יתוכנן ויבוצע משטח תפקוד פינוי לבעלי מוגבלויות במידות 150/150 ס"מ או 170/130 ס"מ.
- רוחב פתח הבניה לדלת הכניסה לא ירד מ 90 ס"מ, דלת הכניסה תמוקם מול פיר האשפה או בניצב לו.
- בקיר המפריד בין חדר האשפה לפיר האשפה תמוקמנה שתי דלתות השלכת אשפה. גודל הפתחים לבניה יהיה 40/40 ס"מ, גובה תחתון (U.K) לפתחי זריקת האשפה 70-80 ס"מ וגובהם העליון (O.K) 110-120 ס"מ. פרט הדלתות להתקנה יתואמו עם הזכייך.
- פיר האשפה האנכי יהיה פתוח כלפי חדר המגופים.

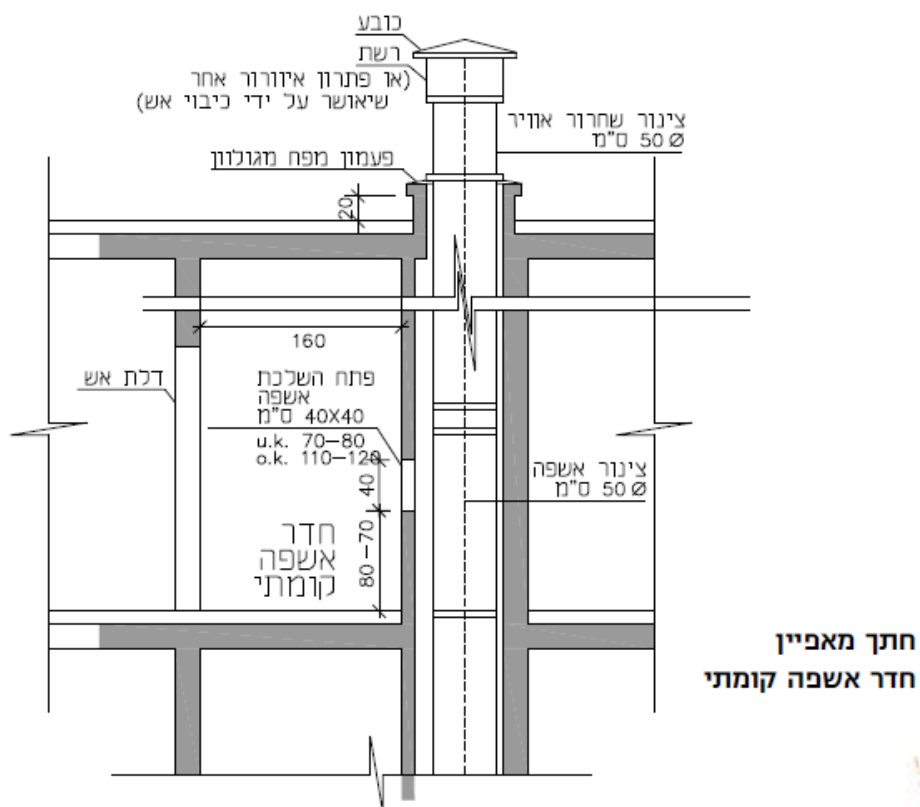
תשריט 1 תכנית סכמטית מנחה עבור חדר אשפה קומתי, (תלוי טיפוס מבנה)



תשריש 4 תכנית סכמטית מנחה עבור חדר אשפה קומתי בקומת קרקע עובר מבנים משולבים עם מסחר/ציבורי



תשריש 5 חתך סכמטי מנחה עבור חדר אשפה קומתי



תקנים

- חדר האשפה יכלול רצפה עמידה נגד החלקה - דרגה B (R12) נקודת תאורה מוגנת מים, שקע 15 אמפר מוגן מים, ברז גן 3/4 " ונקודת ניקוז 4/2 " .
- בכניסה לחדר האשפה תותקן דלת חסינת אש לפי תקן. הדלת והמשקופים יהיו בצבע הנוגד לצבע הקיר.
- על דלת הכניסה יותקן מגיף דלת בעל מנגנון השהייה, כך שהזמן שיידרש לסגירת הדלת לא יהיה קטן מ – 5 שניות.
- הקירות יהיו בגימור קשיח ועם כיסוי ברובה אפוקסי עד גובה הדלת.
- החדר יתוכנן להפחתת רעש על לפי "תקנות למניעת מפגעי רעש בלתי סביר 1990 " .
- יש להבטיח פתרון אוורור ושחרור עשן של החדר והפיר תוך עמידה בכל התקנים הנדרשים ובתיאום עם הרשויות הרלוונטיות.
- לחדר האשפה הקומתי יותקנו שלטי הכוונה בגרעין הבניין ושלט תקני יותקן על הקיר לצד ידית דלת החדר בגובה של 150 ס"מ לזיהוי החדר.

מצנחת אשפה (צינור שוט)

מצנחות האשפה עוברות בכל קומות המבנה, מפתח אוורור בקומת הגג, דרך פיר בטון לאורך כל הקומות ומסתיימות בחדר המגופים הממוקם בקומת המרתף העליונה, ומתחברות למגופי המערכת הפניאומטית. בכל בנין תהיינה שתי מצנחות אשפה זהות, שתמוקמנה באותו פיר בטון אחת לצד השנייה. בכל חדר אשפה קומתי יהיו 2 פתחים מקבילים כשכל פתח יחובר למצנחת אשפה אחרת וישמש לפינוי אחד מתוך שני זרמי האשפה המתוכננים בבנין. הדרישות ממצנחות האשפה המותקנות על ידי הקבלן הבונה ובאחריותו, מפורטות במפרט טכני להלן.

תיאור מצנחת האשפה (צינור השוט)

- צינור נירוסטה בקוטר פנימי של 500 מ"מ ובעובי מינימלי של 1.0 מ"מ, עשוי פלדה בלתי מחלידה ASTM 304.
- קטעי הצנרת יהיו מחוברים אחד לשני על ידי ריתוך או על ידי חיבור שקע-תקע או על ידי חיבור באמצעות חבקים חיצוניים לצינור. בכל מקרה יש לוודא אטימות החיבור למניעת דליפת נוזלים וגזים.
- בכל קומה תהיה לכל צינור יציאה אלכסונית לקיר חדר האשפה הקומתי שם יתחבר לדלת השלכת האשפה. קצה הצינור העליון יהיה באותו קוטר של כל הצינור וישמש לאוורור ובו

יותקנו אמצעים למניעת כניסת גשם ובעלי חיים. בנוסף, יותקן בו מתקן לשטיפה ולהזרמת נוזל אנטיבקטריאלי ומפיץ ריח טוב.

- בראש השוט תותקן מערכת ליניקת אוויר אשר תאפשר הפעלה קבועה של 24 שעות לאווורור השוט.

תיאור הדלתות

- בכל קומה תותקנה שתי דלתות, כל אחת בגודל של 40/40 ס"מ.
- הדלתות יפתחו באמצעות ציר תחתון (קיפ) או ציר צידי (כנף). במצב של פתיחת כנף, דלת הציר תפתח משמאל לימין בפתח הימני ומימין לשמאל בפתח השמאלי וזאת על מנת לאפשר גישה נוחה לדלתות.
- הדלתות תהיינה עשויות מפלדה בלתי מחלידה.
- הדלתות תהיינה עמידות לאש לפי דרישת מכבי האש ותעמודנה בתקן NFPA-82 או שווה ערך.
- לכל דלת יהיה סימון לייעוד הדלת (סוג האשפה) אשר יבלוט מפני הרקע לפחות ב- 0.8 מ"מ.
- הסימון ילווה בכתב ברייל תיקני אשר ימוקם במרחק 9.5 מ"מ לכל הפחות ממנו, מתחתיו או לצידו.
- לדלתות יותקן אמצעי הפעלה בגודל נוח לשימוש, בניגוד חזותי לסביבתו, אשר ניתן לזיהוי מישושי ואשר יואר בעוצמה מתאימה, הפעלתו תהיה קלה ביד אחת תוך הפעלת כוח קטן מ- 22 ניוטון (כ- 2.2 ק"ג). לצורך הפעלת הדלתות לא ידרש תמרון עדין של האצבעות, אחיזה חזקה, צביטה חזקה וסיבוב חזק של כף היד או לחיצה רצופה, לדלתות תותקן מערכת סגירה עצמית אוטומטית עם שיכוך הידראולי.
- הדלתות תהיינה אטומות למניעת מטרדי ריח.

התקנה

ההתקנה של מצנחות האשפה תבוצע על ידי מתקינים מומחים מטעם הקבלן הבונה וייושמו חיזוקים לקירות הפיר אשר יחזיקו את משקל מצנחת האשפה (יש לקחת בחשבון שתי מצנחות אשפה אחת על יד השנייה) כולל חישוב לרעידות אדמה ובו זמנית לא יעבירו רטט ו/או רעש לקירות הפיר לדוגמה באמצעות רפידות גומי בחבקים העוטפים את הצנרת.

התחברות למערכת הפנאומטית

הקבלן יעביר את צינורות מצנחות האשפה בתוך הפיר לתוך חדר המגופים עד לגובה של 30 ס"מ מתחת לתקרת חדר המגופים. החיבור הסופי למגופי המערכת הפנאומטית יהיה באחריות הזכין.

בטיחות

- לאורך מצנחות האשפה יותקנו ספרינקלרים על לפי דרישות כיבוי האש ויועץ הבטיחות. הספרינקלר יהיה מוגן בתוך קופסת פלדת אלחלד מעל לפתח הקומתי בתוך המצנחת.
- יבוצעו התקנים המונעים הכנסת חפצים בלתי מורשים למערכת וכן אמצעי בטיחות נגד נפילת ילדים.
- יבוצעו התקנים לשימוש מבוקר בדלתות על ידי גורם מורשה בלבד כגון מפתח למניעת נפילת ילדים בפיר.

תאום ופיקוח

הנחיות הללו לרבות המפרט מחייבות את בעל המגרש הפרטי/היזם. בכל מקרה יידרשו בעלי המגרש הפרטי/היזם לאפשר ליועץ הנדסי מטעם העירייה ו/או החכ"ל ו/או הזכין ו/או מי מטעמם לבצע פיקוח עליון ביחס לביצוע האמור במפרט זה והוראות כאמור יכללו במסגרת ההסכמים אותם יערוך בעל המגרש הפרטי/היזם עם הקבלן הבונה או קבלני משנה אחרים מטעמו.

חדר מגופים

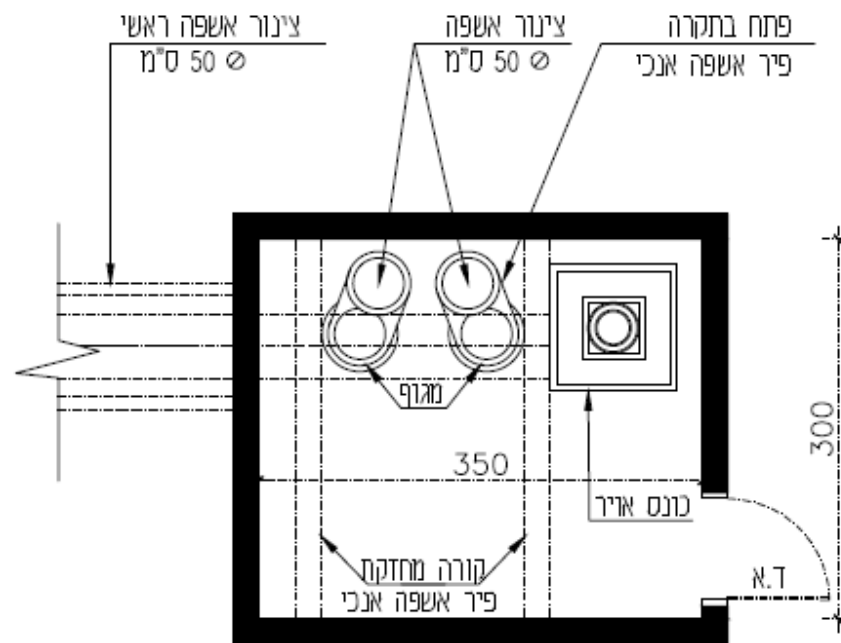
חדר המגופים הינו תחנת המעבר המחברת בין פיר האשפה של הבניין למערכת צינורות ההולכה התת קרקעית, חדר זה ימוקם במרתף העליון של הבניין מתחת לפיר, דרכו נופלת האשפה בגרביטציה בתוך מצנחות האשפה ובו ממוקמים המגופים.

בניית חדר המגופים בבניין הינה באחריות בעל המגרש הפרטי/היזם והקבלן הבונה. בתוך חדר המגופים הזכין אחראי רק על התקנת מרכיבי המערכת הפניאומטית, דהיינו המגוף עצמו וחיבורי הצנרת אליו. מצורף שרטוט סכמתי של חדר המגופים (תשריט 6 להלן).

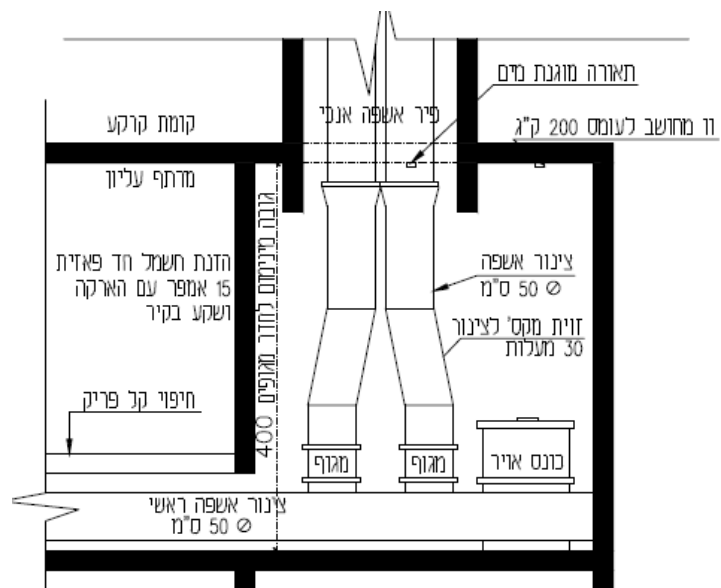
בינוי

- מידותיו הפנימיות של חדר המגופים לא יקטנו מ - 500 / 350 ס"מ, גובה מינימאלי יהיה 400 ס"מ מרצפה לתקרה.
- חדר המגופים ימוקם ויתוכנן בדרך שניתן יהיה לחברו אל הצנרת המרכזית.
- מיקום חדר המגופים ביחס לפיר האנכי יהיה כזה שיאפשר חיבור של מצנחות האשפה אל מגופי המערכת הפניאומטית בזווית מקסימלית של 30 מעלות, ראה שרטוט נלווה לחדר המגופים (תשריט 6 להלן).
- קירות החדר יתוכננו לתת לחץ של 300 מ"מ עומד מים.

תשריט 6 תכנית סכמטי מנחה עבור חדר מגופים



תשריט 7 חתך סכמטי מנחה עבור חדר מגופים



תקנים

- הקבלן יכין לחדרה המגופים הזנת חשמל חד פאזית 15 אמפר הכוללת הארקה ושקע בקיר, תאורה מוגנת מים, תאורת חירום וארון בקרה על פי הנחיות יועץ החשמל מטעם בעל המגרש הפרטי/היזם.
- החדר ירוצף בריצוף למניעת החלקה בדרגה B או R12 וחיפוי קירות קשיח.
- הרובה (קירות ותקרה) תהיה אפוקסית.
- יש להבטיח פתרון אוורור ושחרור עשן מהחדר והפיר תוך עמידה בכל התקנים הנדרשים ובתיאום עם הרשויות הרלוונטיות.
- לחדר המגופים תתוכנן מערכת להפחתת הרעש בדירות המגורים ובבניין כולו לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר. 1990)
- יש להתקין בחדר ברז גן 3/4 " וכן מחסום רצפה 4."
- במרכז תקרת החדר יש לקבוע וו מחושב לעומס של 200 ק"ג.

התחברות לצנרת ראשית

באחריות הקבלן הבונה ועל חשבונו לתכנן תיעול מחדר המגופים מתחת לרצפת המרתף ומעל רצפת חדר המגופים ועד לגבולות המרתף להנחת הצנרת הראשית, בתיאום עם זכין המערכת ובהתאם לדרשותיו.

- מידות התעלה יהיו - רוחב פנימי של 80 ס"מ ועומק 80 ס"מ.
- התעלה תבנה מגבול חדר המגופים ועד לגבול המרתף מתחת למפלס רצפת המרתף העליון, כאשר תחתיתה בגובה רצפת חדר המגופים ותקרתה בגובה רצפת המרתף העליון. התעלה תהיה מכוסה בכיסוי פריק, או על פי תיאום מול דרישות התכנון, מצורפת תכנית סכמטית כוללת חתך של חדר המגופים (תשריט 7 לעיל).
- יש לקחת בחשבון בתכנית הפיתוח של המגרש הפרטי את תוואי המשך הצנרת מנקודת סיום התעלה הנ"ל בגבול המרתף ועד לגבול המגרש הפרטי עם הרחוב בו תתוכנן נקודת חיבור אל הצנרת הראשית ברחוב, כפי שתקבע על ידי הזכין. ביצוע הצנרת בקטע הנ"ל, מגבול המרתף ועד לגבול המגרש הפרטי, הינו באחריות הזכין.
- יש לאפשר גישה תפעולית לחדר המגופים במפלס (00) ו - (1 -) לצוותי הרשות המקומית ו/או הזכין לתפעול שוטף ותקלות במידה ויהיו.

נספח ג'15 – תוכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500

אתר הועדה המקומית לוד / שכונות חדשות- הסכם גג/תוכנית בינוי ופיתוח שכונתיות ב 1:500 / ניר צבי.

קישור לאתר הועדה המקומית:

<https://lod.bartech-net.co.il/%D7%A9%D7%9B%D7%95%D7%A0%D7%95%D7%AA-%D7%97%D7%93%D7%A9%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%A1%D7%9B%D7%9D-%D7%94%D7%92%D7%92/%D7%AA%D7%9B%D7%A0%D7%99%D7%95%D7%AA-%D7%91%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%99-%D7%95%D7%A4%D7%99%D7%AA%D7%95%D7%97-%D7%A9%D7%9B%D7%95%D7%A0%D7%95%D7%AA%D7%99%D7%95%D7%AA-%D7%91%D7%A7%D7%A0%D7%9E-1500/%D7%A0%D7%99%D7%A8-%D7%A6%D7%91%D7%99>

נספח ד'

חוק מקרקעי ישראל

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

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

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

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

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

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



"זר" – כל אחד מאלה:

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;

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

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

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

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

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

"מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(א) טובת הציבור וביטחון;

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

(ג) המטרה שלשמה הזר מבקש כי המקרקעין יקנו או יעברו לו;

(ד) היקף המקרקעין שנקנו בידי אותו זר או שהועברו לו, קודם למועד הבקשה;

(ה) חכונות המקרקעין המבוקשים, לרבות גודל השטח המבוקש, מקום המקרקעין וייעודם;

(5) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(3), מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי שהוא הסמיך לכך מבין עובדי הרשות, רשאי לאשר הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לאחד מאלה:

(א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגורים אחת במקרקעין שייעודם למגורים לפי חכנית, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לעניין זה, "חכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;

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

חוק מקרקעי ישראל, חש"ך-1960
נוסח מלא ומעודכן

- "חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ;
"מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון ;
(ג) מדינה, כוחאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך
ניחול 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-היסוד לא יפגע בפעולות הכאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.
4. (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות
בכל הנוגע לביצועו.
(ב) שר המשפטים ושרי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות
לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לענין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של
זכויות במקרקעין לזרים, לענין זהות הגורמים שעמם יש להחליף כאמור בסעיף 2א(ב)(3),
בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לענין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובה
להתייעצות ולענין המועדים למענה לבקשה.

שמירת מצוות שמיטה

ביצוע ותקנות
(תיקון מס' 3)
חש"א-2011

(תיקון מס' 3)
חש"א-2011

משה ריין
שר החקלאות

לוי אשכול
שר האוצר

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

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

נספח ה'

נוסח ערבות להבטחת רישום

(סרבני רישום)

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל

הנדון : ערבות אוטונומית צמודה מס' _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק סכום של 100,000 ש"ח (במילים : מאה אלף ש"ח) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת _____ (להלן : "החייב") בקשר עם מכרז שמספרו מר/332/2020 להבטחת השלמת הרישום, תוך שבעה חודשים מהמועד שנקבע כמועד האחרון להגשת ההצעות (להלן – "המועד הקובע"), של כל הבנינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים ורמ"י הגיש בגינם תביעה משפטית.

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

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

ערבות זו תהיה בתוקף 7 חודשים מהמועד הקובע, דהיינו מתאריך 29/11/2021 עד תאריך 29/06/2022 ועד בכלל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בכבוד רב

חותמת הבנק/חברת הביטוח
וחתימות מורשי החתימה

נספח ו'

**מכתב הרשות המקומית
ומכתב תאגיד המים והביוב**

מכתב קיזוז אגרות והיטלים

תאריך:

לכבוד:
מנהלת מחוז מרכז
משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) לוד ניר צבי מס' תכנית: תמל/1087 על שינוייה
אישור קיזוז אגרות והיטלים

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

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

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

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

שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנכונים למועד פרסום המכרז, ויחול גם על אגרות והיטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז ועד ליום מסירת השכונה לרשות המקומית. הרשות המקומית תגבה כל אגרה או היטל אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת בניה. התחייבות זו חלה על קיזוז גביה מיזמים להם שוקו קרקעות מדינה, אך לא תחול על גביה בגין זכויות בניה עתידיות ככל שיתבקשו על ידי דיירים בפרויקטים שייבנו, אף אם עבודות הפיתוח טרם הסתיימו.

גזבר הרשות



ראש הרשות

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

מר: יאיר רזילי תפקיד: ראש הרשות
מר: יו"ר תפקיד: עו"ד

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

חתימת עו"ד
אבנר יוסף, עו"ד
מ.ר. 27692
היועץ המשפטי

תאריך: 18/2/2018

מכתב לעניין קיזוז הוצאות פיתוח מתשלומי דמי הקמה

תאריך: 28/12/2020

לכבוד:
מנהל מחוז מרכז
משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הישוב: לוד – ניר צבי – מספר תוכנית: תמל/1087
אישור קיזוז מדמי הקמה

הואיל משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), מימן/יממן את עבודות הפיתוח אשר באחריות תאגיד המים והביוב בפרויקט שבנדון על ידי גביית הוצאות פיתוח מהיזמים.

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

והואיל והמשרד והתאגיד הגיעו להבנות ביחס לפרויקט שבנדון לפיו המשרד יגבה מהיזמים ו/או המשתכנים מהמגרשים הסחירים בקרקע המדינה את הוצאות הפיתוח בגין תשתיות מים וביוב והתאגיד יקזז סכומים אלו מדמי ההקמה,

אי לכך, התאגיד יקזז מדמי ההקמה שיגבה מהיזמים ו/או המשתכנים, בהתייחס למימוש זכויות בניה - עד לזכויות הבניה המרביות לפי תכנית 1087- כפי שהינה בתוקף במועד חתימת נספח קיזוז זה - בגין הבניה נשוא השיווק לעיל את הסכום שיחושב על פי המפורט בטבלה שלהלן:

דמי הקמה	שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מדמי הקמה בגין שטח המבונה החייב בדמי הקמה
תעריף לנכס שאינו בנוי בצפיפות נמוכה	100%
תעריף לנכס הבנוי בצפיפות נמוכה	100%

שיעור הקיזוז מתייחס לזכויות הבניה המרביות לפי תכנית 1087 כפי שהינה בתוקף נכון ליום חתימת מכתב זה.

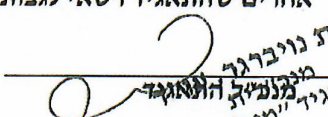
שיעור הקיזוז יחול גם על דמי הקמה כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שיוצלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד חתימת נספח זה, כל עוד לא נמסרו עבודות הפיתוח למים וביוב על ידי המשרד ו/או החברה הכלכלית ללוד בע"מ לידי התאגיד, ובלבד שהמשרד ו/או החברה הכלכלית ללוד בע"מ יבצעו על חשבונם את כל עבודות הפיתוח הנוספות למים וביוב המתחייבות כתוצאה מזכויות בניה/תוספות בניה ו/או הקלות כאמור.

מובהר בזה שמסמך זה, כולל שיעור הקיזוז המופיע בו, לא חל ביחס למגורים א, מבני ציבור ושטחי בניה בשצ"פים והם יחויבו בדמי הקמה מלאים.

מובהר בזה שמסמך זה מתייחס לקיזוז דמי הקמה בלבד כאמור לעיל ואין בו כדי לפטור מתשלומים אחרים שהתאגיד רשאי לגבות על פי כל דין.


דירקטורית- מורשה חתימה


מנהל כספים


פזית נויברגר
מנהל מחוז מרכז
משרד הבינוי והשיכון

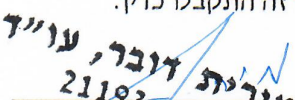
אישור חתימות
אני הח"מ _____, עו"ד, היועץ המשפטי של התאגיד, מאשר בזה כי ה"ה המפורטים להלן,

מוסמכים לחתום ולהתחייב כדין בשם התאגיד על האמור במסמך זה וכי הם חתמו על מסמך זה.

תפקיד: _____
דירקטורית

גבי פזית נויברגר _____ תפקיד: מנכ"ל

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


פזית נויברגר
מנהל מחוז מרכז
משרד הבינוי והשיכון

28.12.2020
תאריך

נספח ז'

נוסח חוזה לביצוע תשתית שייחתם עם החברה הכלכלית לוד

האתר : הרובע הבינלאומי תמ"ל 1087

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות חכ"ל - יזם

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

החברה הכלכלית לוד
כתובת : בת שבע 1, מתחם טלרד, לוד

מצד אחד

(אשר תיקרא להלן : "החכ"ל")

ל בין

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

כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד

(אשר יקראו להלן יחד : "היזם")

מצד שני

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

הואיל :

והואיל :

והואיל :

והואיל :

והואיל :

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכותרות:

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

2. הגדרות:

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

ידי החכ"ל באמצעות קבלנים מטעמה, לרבות סלילת כבישים, מדרכות, עבודות עפר, תאורה, פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (שצפ"ים) ועבודות נוספות, כמפורט בחוזה זה.

2.13 "ערבות נזקים" – ערבות בנקאית אוטונומית שניתנה על ידי היזם לטובת החכ"ל להבטחת תיקון נזקים ומילוי התחייבויות היזם, כמפורט בחוזה זה להלן.

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

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

2.16 "התוכנית" – תמ"ל 1087 (כמפורט בנספח ב' לחוזה זה).

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

3. עיקרי ההתקשרות:

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

4. עבודות הפיתוח שבאחריות החכ"ל:

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

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

מובהר, כי ככל ויוקמו תשתיות ציבוריות בתחום המגרשים מושא המכרז, הרשות המקומית ואו תאגיד המים הציבורי ו/או מי מטעמם יהיו אחראים לתחזוקה השוטפת של תשתיות אלו בלבד.

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

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

4.5 היזם יאפשר לחכ"ל או לכל בא כוח המורשה על-ידה ולמתאם להיכנס למגרש או לכל מקום שבו נעשית על ידו עבודה כלשהי לביצוע חוזה זה.

- 4.6 פרטי עבודות הפיתוח הכללי, אופן ביצוע, סדרי העדיפויות בביצוע, לוחות הזמנים לביצוע וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו כאמור בחוזה זה.
- 4.7 החכ"ל תתחיל בביצוע עבודות הפיתוח במועד הנקוב בתנאים המיוחדים ובכפוף לקבלת תקציב ממשרד הבינוי והשיכון לביצוע העבודות ומתחייבת להשלימן עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב שם.
- 4.8 בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת החכ"ל לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו וזאת במועד הנקוב בתנאים המיוחדים.
- 4.9 החכ"ל מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח הכללי החיוני למסירת המגרש ליזם, ולקבלת טופס 4, יושלם עד ולא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים. החכ"ל מתחייבת לבצע את כל עבודות הפיתוח הנדרשות על מנת שלא לעכב את היזם בהוצאת היתר בניה.
- 4.10 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח הכללי ומסירת המגרש ליזם, מובהר כי החכ"ל לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם אם חלו עיכובים שמקורם בגורמים שאין לחכ"ל שליטה עליהם כדוגמת כוח עליון ו/או הוראת דין.
- כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית החכ"ל לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור המשרד מראש. ליזם לא תהא כל טענה, תביעה כנגד המשרד ו/או החכ"ל במקרה כזה, ואולם העבודות החיוניות לצורך מסירת המגרש ליזם וקבלת טופס 4 וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס המבנה על-ידי היזם, יושלמו ע"י החכ"ל ע"פ לוח הזמנים המופיע בתנאים המיוחדים.
- החכ"ל רשאית לבצע בעצמה חלק מהעבודות שבאחריות היזם לפי נספח א' לחוזה זה בתוך גבולות המגרש, על פי שיקול דעתה המוחלט, וזאת אף לאחר שהיזם ו/או משתכנים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשים ואכלוס המבנים, וזאת אם הדבר מתחייב מסיבות תכנוניות ו/או הנדסיות, ובלבד שלא יגרום לעיכוב בקבלת היתר בניה, טופס 4, תעודת גמר וכל אישור אחר הנדרש לצורך אכלוס הבניין/ים על-ידי היזם ו/או יפריע לשימוש הסביר במבנה ובלבד שהרשות לא תגבה מהיזם תשלום בגין עבודות אלו.
- 4.11 החכ"ל תבצע במסגרת עבודות הפיתוח הקמתה של מערכת פניאומטית לפינוי אשפה אשר תתחבר למערכות שיותקנו על ידי יזם הבנייה וקבלן המערכת הפניאומטית לטובת פיתרון אשפה ליח"ד.
- 4.12 החכ"ל תבצע את הפיתוח הסופי של התכנית, הריצון והגינן בתחום המגרש בין קו הבנייה בפועל לקו המגרש בכל החזיתות אשר פונות לרחוב בכפוף למפורט בתוכנית הבינוי והפיתוח 1:500 ובהתאם לתוכנית הפיתוח לביצוע שתאושר במסגרת היתר הבנייה על פי פרט הנדסי שיאושר על ידי החכ"ל.

4.13 במגרשים מושא המכרז קיימים ו/או ייתכן אלמנטים ועבודות כמפורט לעיל:

מס' מגרש	אלמנט	אחריות לפינוי
214,323	עמוד חח"י	יפונה על ידי חברת חשמל
213,304	עמוד חח"י ומגוף מים	עמוד חח"י יפונה על ידי חח"י. מגוף המים יפונה יסולק על ידי יזם הזוכה
כלל המגרשים	עצי אקליפטוס ו/או עצי הדר ו/או מטע, שטח מעובד	באחריות היזם
כלל המגרשים	עבודות זמניות מסוג עבודות עפר עמודי תאורה זמנית וכדו'	עמודי תאורה זמנית יועתקו על ידי החכ"ל עבודת עפר באחריות היזם הזוכה

4.14 חכ"ל אחראית על עבודות הפיתוח במהלך ביצוען ועם השלמתן.

5. התחייבויות היזם:

- 5.1 היזם מצהיר כי ראה ובדק את המגרש וסביבתו ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי החכ"ל ו/או המשרד בעניין זה.
- 5.2 היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה ואת הפיתוח הצמוד מטעמו בתחומי המגרש לפי הקבוע בחוזה הבניה, אך ורק לאחר מסירת המגרש לידיו.
- 5.3 היזם לא יגיש בקשה להיתר בניה, אלא לאחר שבדק שהתכנון תואם את הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה; לאחר שהחכ"ל בדקה את התאמת הבקשה לתשתיות באתר וחתמה על הבקשה; ולאחר שקיבל אישור לתכניות הבנייה מאת המשרד.

- 5.4 בכפוף לאמור לעיל, יהא היזם רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידיו היתר בניה כחוק ולא לפני מועד קבלת המגרש.
- 5.5 תפיסת המגרש על ידי היזם ודרכי הגישה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה, לרבות גידור היקפי ייעשו רק לאחר תיאום עם החכ"ל 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, שמיקומו יאושר על ידי החכ"ל, אלא אם היזם יקבל אישור מראש ובכתב מהחכ"ל לביצוע יותר מכניסה אחת למתחם.
- 5.6 ככל שיאושר ליזם שינוי תכנון, לא יהיה בכך כדי להטיל על החכ"ל חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה שבהן התחייבה בחוזה זה. כל עבודות פיתוח נוספות או חורגות אשר יידרשו לביצוע כתוצאה משינוי התכנון, יהיו על חשבון היזם ובאחריותו. החכ"ל תהיה רשאית לקבוע כי עבודות אלו יבוצעו ע"י קבלן של החכ"ל והיזם ישא בכל ההוצאות.
- 5.7 היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש והבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות החוזה בגין הקרקע וחווה הבנייה והכל על-פי דין.
- 5.8 היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכניות הבניה ו/או לבנייה בפועל במגרש, כלפי כל אדם וגוף, לרבות כלפי החכ"ל. להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי החכ"ל והמשרד לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר ועניין הנובע מפעולות הקשורות לבנייה של היזם במגרש.
- 5.9 היזם מתחייב לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות שביצעה או תבצע החכ"ל במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות החכ"ל ו/או המתאם, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות שביצעה החכ"ל ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות שיבוצעו ע"י החכ"ל ו/או על ידי משתכנים אחרים, במידה ויבוצעו.
- 5.10 הוראות המתאם והחכ"ל לגבי כל דבר ועניין הנוגע לפעולות הבנייה של היזם, אשר יש להן השלכה על עבודות הפיתוח ו/או פעולות בניה של משתכנים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את היזם ללא ערעור. היזם מתחייב לפעול לפי הוראות המתאם בקשר לתיאום עבודות וכן לתאם עם החכ"ל ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.
- 5.11 המתאם וכל נציג מוסמך אחר מטעמם של החכ"ל המשרד, יהיה רשאי להיכנס למגרש בכל עת ביצוע עבודות הבנייה של היזם במגרש, ועד למועד קבלת אישור אכלוס, וזאת על מנת לבדוק את אופן ביצועו של חוזה זה על ידי היזם. אין בזכות זו בכדי להטיל אחריות כלשהי על החכ"ל בגין עבודות היזם במגרש או בכדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.
- 5.12 אם הדבר יידרש על פי מיקום המגרש או מיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של משתכנים אחרים אל מערכת הביוב המרכזית ואל מערכות התשתית האחרות. כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועל פי דרישת החכ"ל, יאפשר מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב על פי דרישת החכ"ל, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.

5.13 היזם, מתחייב לא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבניה של משתכנים אחרים במגרשים אחרים, וכן לא להניח חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין, ערימות עפר וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש. היזם מתחייב שלא לבצע פיצוצים באתר ובמגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים בכל קטע ציבורי בתחום האתר.

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

היזם מתחייב כי חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה כפי שיקבע על-ידי החכ"ל ו/או המתאם, יסולק אל אתרי שפיכה מאושרים לפי הנחיות משרד איכות הסביבה והחכ"ל המקומית ובהתאם להוראות המתאם.

5.15 החכ"ל תהייה זכאית לפעול על פי שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם ו/או מי מטעמו לביצוע עבודות פיתוח, לרבות כל החומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה, שהונחו מחוץ לגבולותיו של המגרש.

5.16 החכ"ל תהא זכאית לסלק כל הפרעה שתיווצר על ידי היזם לפעולותיהם של משתכנים אחרים, כתוצאה מהנחת חומרים ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש.

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

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

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

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

5.21 בכל מקרה בו ייגרם נזק או תגרם הפרעה על ידי היזם והחכ"ל תבחר שלא לתקן או לסלק את הנזק או ההפרעה בעצמה, יהיה היזם מחויב לתקן את הנזק או לסלק את ההפרעה באופן מידי עם קבלת דרישת החכ"ל ובהתאם להנחיותיה, על אחריותו ועל חשבוננו הבלעדיים וכן לפצות את החכ"ל על כל נזק ו/או הפסד שייגרמו לה.

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

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

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

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

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

5.27 היזם ידרש להתקשר עם קבלן המערכת הפניאומטית מטעם החכ"ל במחיר קבוע מראש של עד 10,000 ₪ ליחיד (לא כולל מע"מ) צמוד למדד תשומות הבנייה בכפוף לתוצאות מכרז המערכת הפניאומטית שיקבע על ידי החכ"ל עם זכיין להקמת מערכת פניאומטית.

5.28 היזם יבצע את התשתית לעבודות הפיתוח הסופי של המדרכות והגינות בתחום המגרש בין קו הבנייה בפועל לקו המגרש בכל החזיתות אשר פונות לרחוב כמפורט בתוכנית הבינוי והפיתוח 1:500 – ע"פ פרט שיוגדר על ידי החכ"ל. השלמת התכנית, הגינות והריצופים תבוצע על ידי החכ"ל ועל חשבונה.

6. עבודות גידור ותימון

6.1 אם יהיו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים ו/או שטחים אחרים סמוכים, ו/או אם הדבר יתחייב על פי תכניות הבניה שאושרו, מתחייב היזם לבנות על חשבונו כפעולת בנייה ראשונית במגרש על פי הנחיית החכ"ל או המשרד, קירות תומכים בגבולות המגרש. האמור לעיל יחול גם במקרה בו ייווצרו הפרשי גובה בין המגרש למגרשים סמוכים או שטחים סמוכים אחרים כתוצאה מעבודות כלשהן, שיבצע היזם ו/או שיבצעו משתכנים אחרים.

6.2 יודגש כי באחריות היזם לבצע על חשבונו את כל קירות התמך בגבול המגרש לרבות קירות הגובלים בשטחים ציבוריים או שטחים פתוחים אלא אם תחליט החכ"ל לבצע בעצמה חלק מהקירות וזאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. מודגש כי כל הקירות התומכים יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו ויתואמו עם החכ"ל והמתכננים מטעם החכ"ל בגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים, שצ"פים וכבישים.

- 6.3 כל עבודה של קירות תומכים, דיפון, מילוי, הקמת גדר וכו', שתתבצע כאמור לעיל, תבוצע על חשבון היזם, אך ורק בתחומי המגרש ובלא חריגה לשטחים ציבוריים או שטחים סמוכים וכן לא תבוצע חפירה בתחומים סמוכים לצורך ביצוע עבודות אלו.
- 6.4 לצורך ביצוע מרתפי חניה ומבנים תת קרקעיים, על היזם לבצע עבודות דיפון בתחום מגרשו בלבד.
- 6.5 היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי המשרד ו/או החכ"ל במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.

7. עבודות חשמל ותקשורת

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

8. גבולות המגרש:

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

לחידוש הסימון, על פי דרישתה, אלא אם נדרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של החכ"ל.

9. תנאים לאישור חוזה זה:

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

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

10. היזם, המשרד ורשות מקרקעי ישראל:

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

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

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

11. ערבות נזקים:

11.1 כבטחון למילוי ולביצוע התחייבויות היזם על-פי הסכם זה, ימסור היזם לחכ"ל, עם חתימת היזם על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תשלום בגין נזקים צמודה למדד המחירים לצרכן של חודש אפריל 2021 בסכום של: 3,000 ₪ ליחיד ושוו"ע יחיד (במילים: שלושת אלפים ₪) שוו"ע מסחר ותעסוקה יחושבו לפי 120 מ"ר עיקרי ושירות יחושב כיחידת דיור. ערבות הנזקים תהא בנוסח המפורט בנספח ה. מוסכם כי אין בערבות הנזקים, ולא במימושה, כדי לשחרר את היזם מאחריותו בהתאם להוראות חוזה זה.

11.2 תוקף ערבות הנזקים הינה עד ל – 60 חודש מהמועד הקובע.

11.3 ערבות הנזקים תשוחרר רק לאחר שהסתיימו כל העבודות להן מחויב היזם לפי הסכם זה ולפי חוזה הבנייה לשביעות רצון החכ"ל ולאחר שהיזם יגיש בקשה בכתב לחכ"ל.

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

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

12. רישום המגרש

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

12.2 פעולות הרישום של המקרקעין על שם הרוכשים יחולו על היזם ויבוצעו על חשבונו.

12.3 יובהר כי במסגרת רישום צו הבית המשותף נדרש היזם לרשום הערת אזהרה לטובת הרשות המקומית בגין קווי התשתיות הציבוריות המונחות בשטח המשותף הנמצא בתחום המגרש.

13. שונות

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

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

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

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

13.5 כתובות הצדדים הינן כנוצר 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

החכ"ל

אישור חתימת היזם

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

מר/גב' _____ ת"ז _____
מר/גב' _____ ת"ז _____

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

שם עורכת/הדין

חתימה + חותמת עורכת/הדין

תאריך

רשימת נספחים :

נספח א' – נספח תשתית ותנאים מיוחדים.

נספח ב' – תנאים מיוחדים.

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

נספח ד'- – אישור חכ"ל מופנה למשרד בדבר חתימת הסכם תשתית.

נספח ה' – נוסח ערבות נזקים

נספח א' - תשתית ותנאים מיוחדים

עבודות פיתוח שיבוצעו באחריות החכ"ל באתר ותנאים מיוחדים

1. תנאים מיוחדים

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

2. פירוט העבודות המבוצעות על-ידי החכ"ל:

- להלן פירוט העבודות אשר החכ"ל 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 או מאספלט.
 - 2.1.3. החכ"ל תבצע על-פי הצורך ובכפוף להנחיות התכנון של המשרד, קירות תמך או מסלעות לתמיכת דרכים ומעברים ציבוריים המבוצעים על-ידי החכ"ל בלבד.
 - 2.2. ניקוז/תיעול מי גשם:
 - 2.2.1. על פני הכבישים, ובכפוף לצרכי התכנון גם בצנרת תת-קרקעית.
 - 2.2.2. לחכ"ל שמורה הזכות להעביר קו ניקוז ציבורי בתוך מתחם היזם.

2.3. מיס וביוב:

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

2.3.2. ידוע ליזם כי תשתיות המיס והביוב בתחום המגרש מושא המכרז תבוצענה על ידי היזם למעט קו מיס וביוב ציבורי אשר יבוצע על ידי החכ"ל ו/או התאגיד עד לחיבור הצרכן ו/או שוחת הביוב כפי שיאושר בהיתר הבנייה.

2.4. תשתית תקשורת:

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

2.5. רשת חשמל:

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

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

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

2.6. תאורת כבישים:

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

2.7. פיתוח נוף וגינון ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים:

בהתאם לתוכניות מאושרות ועל-פי הסטנדרטים המקובלים ברשות.

2.8. פיתוח נוף וגינון בתחום המגרשים מושא המכרז:

החכ"ל תבצע את התכסית, הגינון והריצופים בתחום המגרש בין קו הבנייה בפועל לקו המגרש בכל החזיתות אשר פונות לרחוב כמפורט בתוכנית הבינוי והפיתוח 1:500 – ע"פ פרט שיוגדר על ידי החכ"ל.

2.9. עבודות עפר וקירות תמך במגרשים

החכ"ל תבצע לפי הצורך עבודות עפר, קירות תומכים או מסלעות או קירות גדר, לכבישים ולשטחים ציבוריים בלבד. יתכן ועבודות העפר בתחומים הציבוריים, כבישים ושצפ"ים, וכן קירות תומכים יחדרו לתוך המגרשים בהתאם לשיקול דעת החכ"ל. עבודות עפר אלה וקירות תמך תומכי כבישים ושטחים ציבוריים שבוצעו ו/או שיבוצעו ע"י החכ"ל יכול שיחדרו לתחום המגרש עד כ-2.5 מטרים.

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

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

2.10. תשתית על/ראש שטח:

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

2.11. מערכת פניאומטית לפינוי אשפה:

2.11.1. החכ"ל תקים מערכת פניאומטית לטיפול בפסולת האשפה.

2.11.2. לחכ"ל שמורה הזכות להעביר קו תשתית פניאומטי בתוך מתחם היזם.

2.11.3. באחריות היזם להקים את תשתית הפניאומטיקה בתוך המגרש והמבנים על פי ההנחיות הרלוונטיות בחוזה עם קבלן המערכת ועל פי המפרטים הטכניים המפורטים בתוכנית הבינוי והפיתוח ובחוזה הבנייה.

2.11. עבודות אשר תבוצענה מטעם היזם ועל חשבונו:

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

2.12. חיבור מים והתקנת מונה מים:

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

2.13. ביוב:

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

2.14. ניקוז:

על היזם לדאוג לחיבור הנגר העילי בתחומי המתחם למערכות הניקוז השונות וכן לסילוק נגר עילי שזורם או שעלול לזרום מהסביבה החיצונית של המתחם. על אחריותו ועל חשבונו של היזם לבצע חיבורים אלה על פי הפרט ההנדסי המפורט בתוכנית הבינוי והפיתוח וליזם לא תהיה כל טענה נגד החכ"ל בנושא זה.

2.15. חשמל:

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

חדרי השנאים בתחום המגרש ימוקמו בתוך החניון התת קרקעי כמפורט בתוכנית הבינוי והפיתוח.

במידה ויידרש לבצע שנאי בתחום המגרש, היזם ישלים את בנייתו ומסירתו לחברת חשמל בתוך 12 חודשים לכל היותר מיום מסירת המגרש ליזם. היזם ישלם למשרד תשלום עבור חיבורי החשמל שיועברו לחברת חשמל. היזם ישלים תשלומים לחברת חשמל בהתאם ולפי תחשיבי

חברת חשמל. היזם יבצע על חשבונו ועל אחריותו את כל העבודות שיידרשו על-ידי חברת החשמל לרבות חפירת תעלות, הנחת שרולים, הקמת גומחת מגן לארון מונים, מונה לחברת החשמל וכדומה.

ככל ויידרש ובהוראת החכ"ל וחכ"י, היזם יאפשר חיבור חשמל של מתחם יזם אחר או חיבור ציבורי אל חדר השנאים אשר יוקם ע"י היזם ובשטחו.

2.16. חיבור מערכות למבנה:

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

2.17. חיבור טלפון וטלוויזיה בכבלים לבתים:

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

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

2.18. חניה:

על-פי התוכנית והיתר הבניה.

2.19. פיתוח המתחם:

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

מודגש כי כל הקירות התומכים בגבולות המגרש יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו לרבות הכנות לקירות ו/או גידור שטחים ציבוריים ויתואמו עם החכ"ל והמתכננים מטעם החכ"ל בגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים, שצ"פים וכבישים.

2.19.2. היזם יבצע את התשתית לעבודות הפיתוח הסופי של המדרכות והגיגון בתחום המגרש בין קו הבנייה בפועל לקו המגרש בכל החזיתות אשר פונות לרחוב כמפורט בתוכנית הבינוי והפיתוח 1:500 – ע"פ פרט שיוגדר על ידי החכ"ל.

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

2.19.4. בדגש רב יצוין שייתכן שבמגרש היזם, תבצע החכ"ל עבודות עפר הכוללות חפירה ומילוי, החכ"ל לא תהיה אחראית לאיכות עבודות העפר ובכללן עבודות המילוי האמורות בכל אופן שהוא. היזם יחויב לבדוק את איכות המילוי, מפלסי העבודות לעת מסירת המגרש ושאר המרכיבים הרלוונטיים ולעת הצורך להתאימם לדרישות התכנוניות שלו כל זאת על חשבונו המלא ובהתאם להנחיות שיקבל מאת היועצים שיעסיק ובכללם יועצי קרקע וביסוס. היזם לא יוכל לבוא לחכ"ל 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 החכ"ל במגרשו של היזם.

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

2.19.5. יעוץ קרקע ובסוס:

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

2.19.6. פינוי פסולת ועודפי עפר:

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

2.19.7. 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 חכ"ל הטבע והגנים יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו בתאום עם פקיד היערות וחכ"ל הטבע והגנים.

היזם

החכ"ל

נספח ב' – תנאים מיוחדים

האתר :	מס' פרויקט	מגרש/מתחם	
התכנית		שטח מגרש	
		שטח מתחם	

פירוט גוש וחלקות

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

התחייבות למועדי ביצוע

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

היזם

החכ"ל

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

מסומן

תאריך: _____

לכבוד

_____ (היזם)

_____ (כתובת היזם)

א.ג.נ.,

הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות

אתר: _____

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

בכבוד רב,

_____ (החכ"ל)

העתקים: _____ מפקח - _____

לכבוד

חכ"ל לוד

ומשרד הבינוי והשיכון

א.נ.,

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

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום _____ נפגשתי עם מודד מוסמך מר/גב' _____ באתר, אשר סימנה ומסרה גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל על ידי קביעת יתדות.

2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן :

אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן : (הערה : סמן V במקומות

המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

תא בויב או קצה צינור בויב 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 או קצה צינור פניאומטי אליו אני אמור לחבר את המגרש למערכת פינוי האשפה הציבורית.	
עבודות עפר שבוצעו בתחום המגרש.	
קירות תומכים או מסלעות או יסודות לקירות או גדרות שבוצעו בגבול המגרש.	

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

חתימת היזם

חתימה ותאריך

ת.ז.

שם מלא

הצהרת המודד

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

חתימה ותאריך

מס' רישיון

שם המודד

נספח ד – אישור חכ"ל בדבר חתימת הסכם תשתית

תאריך: _____

לכבוד

מנהל אגף בכיר שיווק

משרד הבינוי והשיכון

י ר ו ש ל י ם

א.ג.נ.,

הנדון: _____ תב"ע

מס' פרויקט

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. היזם:

שם מלא: _____

ת.ז. / ח.פ.: _____

כתובת: _____

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

3 חתם הסכם תשתית עם החכ"ל במועד וקיבל מאתנו חוזה חתום.

בכבוד רב,

חתימת מורשי חתימה מטעם החכ"ל

העתק: חשב המשרד

נספח ה' 1

שם הבנק _____

מס'

הטלפון _____

לכבוד
חברה כלכלית לוד

א.ג.ג,

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

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

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך _____ ועד בכלל.

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

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

שם הבנק _____

כתובת סניף הבנק _____

מס' הבנק ומס' הסניף _____

תאריך _____

שם מלא _____

חתימה וחותמת _____

נספח ז'2

**נוסח חוזה לביצוע מבני
ציבור (חובה) ללא תמורה
ליזם שייחתם עם החכ"ל**

הסכם לביצוע עבודות להקמת

גני ילדים משולבים במבני מגורים בשכונות בעיר לוד

חוזה

שנערך ונחתם בלוד ביום ____ לחודש ____ שנת ____

בין **החברה הכלכלית ללוד בע"מ**
מרח' בת שבע 1, לוד
באמצעות מורשי החתימה כדין
(להלן: "החברה")
מצד אחד;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

והיזם הינו הזוכה שנבחר במכרז ואמור להקים את המבנים במגרשים;

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

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

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

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

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

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

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

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

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

פרק א' – כללי

1. הגדרות ושונות

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

"החברה" החברה הכלכלית ללוד בע"מ לרבות נציגיה ומורשיה המוסמכים, וכל מי שמוסמך לפעול מטעמה.

"המנהל" מי שנקבע כמנהל הפרויקט מטעם החברה לרבות סמנכ"ל הביצוע בחברה ו/או מהנדס החברה או כל אדם המורשה בכתב על ידו.

"היזם" לרבות נציגיו של היזם, שלוחיו, יורשיו ומורשיו המוסמכים לרבות כל קבלן משנה או יועצו הפועל בשמו, בשבילו או מטעמו, בביצוע העבודות או כל חלק מהן.

"המפקח" מי שנתמנה בכתב ע"י המנהל או החברה לפקח על ביצוע העבודות או חלק מהן מטעם החברה.

"המתכנן" האדם ו/או משרד התכנון שמונו ע"י היזם לתכנון המבנים והמצב"רים.

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

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

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

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

"התכניות" תכנית העמדת המצב"רים (נספח ב' להסכם) וכן תכניות מפורטות לביצוע המצב"רים כפי שיאושרו על ידי החברה בהתאם למפורט

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

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

"המפרט" המפרטים ההנדסיים והמפרט הכללי יחדיו.

"חוזה הבניה" ההסכם של היזם לבניה ופיתוח המגרשים מול משהב"ש.

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

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

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

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

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

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

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

2. **הקמת המצב"רים על ידי היזם**

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

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

(ג) המצב"רים ייבנו ברמת **ברמת גמר מלא**.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. תפקידיו וסמכויותיו של המפקח ויומן עבודה

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

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

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

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

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

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

6) היזם ייתן הודעה מוקדמת בכתב למפקח לפני שהוא עומד לכסות חלק מהעבודות

אשר בוצעו על ידו בכדי לאפשר למפקח לבקר ולקבוע לפני כיסוייה, את אופן הביצוע הנכון של העבודה הנדונה. במקרה שלא תתקבל הודעה כאמור – רשאי המפקח להורות להסיר את הכיסוי מעל העבודות או להרוס כל חלק מהעבודות על חשבון היזם.

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

(ג) מבלי לגרוע מן האמור לעיל, המפקח רשאי לרשום ביומן פרטים בדבר :
(1) הוראות המנהל או הוראותיו שלו, הסתייגויות והערות בדבר מהלך ביצוע העבודות.
(2) כל דבר אחר שלדעת המפקח יש בו כדי לשקף את המצב העובדתי במהלך ביצוע העבודות.

4. **אישור התכניות לביצוע המצב"רים**

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

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

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

5. **מסירת הודעות**

כתובות הצדדים הנן כמפורט במבוא לחוזה זה ויראו כל הודעה שנשלחה מצד אחד למשנהו כאילו הגיעה לתעודתה תוך 72 שעות ממועד משלוחה בדואר רשום. הודעה שנמסרה ביד תיחשב כהודעה שהתקבלה במועד מסירתה ואילו הודעה ששוגרה בפקס, תיחשב כהודעה שהתקבלה במועד המצוין על גבי אישור השיגור בפקס.

6. **הסבת החוזה**

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

7. **הצהרות היזם והתחייבויותיו**

היזם מצהיר ומתחייב בזאת בהתחייבות יסודית כי :

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

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

פרק ב' – לוח זמנים לביצוע

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

פרק ג' – השגחה, נזיקין וביטוח

9. השגחה מטעם היזם

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

10. נזיקין לגוף או לרכוש

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

11. ביטוח

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

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

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

פרק ד' – מילוי הוראות חוזה הבניה

12. היזם מתחייב לפעול בהתאם להוראות חוזה הבניה.

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

פרק ה' - עובדים

14. היעדר יחסי עבודה

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

פרק ו' – ציוד, חומרים ומלאכה

15. אספקת ציוד מתקנים וחומרים

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

16. אישור מוקדם

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

מאותו מקור. במקרים בהם דרוש אישור מעבדה, נדרש היזם לקבל אישור מוקדם מן המעבדה.

פרק ז' – השלמה, בדק ותיקונים

17. תעודת השלמה

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

(ב) לא ביצע היזם את התיקונים כאמור תוך התקופה שקבע לכך המפקח, תהא החברה רשאית לבצעם בעצמה או בכל דרך שתמצא לנכון, על חשבון היזם, והחברה תגבה הוצאות אלה בתוספת 15% (חמישה עשר אחוז) כתקורה מהיזם בכל דרך שתמצא לנכון, לרבות ע"י חילוט הערבויות.

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

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

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

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

18. בדק, ערבות בדק ואחריות

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. תעודת סיום החוזה

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

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

פרק ח' – מדידות

20. מדידת השטח לבניה

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

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

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

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

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

22. **מקום השיפוט**

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

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

היזם

החברה

נספח א' – נסח רישום מקרקעין

נספח ב' – תכנית העמדת המצב"רים

נספח ג' – המפרטים ההנדסיים להקמת המצב"רים

נספח ד' – תעודת השלמה

תעודת השלמה

שם הפרויקט _____ :

תיאור העבודה _____ :

שם היזם _____ :

מנהל פרויקט/מפקח _____ :

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

אנו מאשרים בזה כי העבודה בוצעה והושלמה לפי דרישות כל מסמכי הסכם ההתקשרות ובהתאם לפרוטוקול מסירה של מנה"פ. אישור החברה על תעודת השלמה זו אינה פוטרת את היזם מההתחייבויות הנובעות מחוזה זה אשר נמשכות גם לאחר מועד אישור תעודה זו ואינה מהווה תחליף לתעודת מסירת עבודה (טופס טיולים) של העירייה.

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

(*) 1. נדרש לצרף פרוטוקול ללא הערות.

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

מועד תחילת תקופת הבדק _____ :

נספח ה' – נוסח ערבות בדק

לכבוד
החברה הכלכלית ללוד
לוד

א.ג.נ.,

א.ג.נ.,

על-פי בקשת _____ ח.פ.ח.צ.ת.ז. _____ (להלן - **היזם**) אנו ערבים בזאת כלפיכן לסילוק כל סכום עד לסך של _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) (להלן - **סכום הקרן**) בתוספת הפרשי הצמדה למדד הנובעים מהצמדת סכום הקרן למדד כמפורט להלן (להלן - **הפרשי הצמדה**) וזאת בקשר עם הסכם שנחתם בין החברה הכלכלית ללוד בע"מ לביצוע עבודות להקמת מבנה של _____ **בשכונת נופי בן שמן בעיר לוד** (להלן - **ההסכם**) ולהבטחת מילוי שלם ומלא, ע"י היזם של כל תנאי ההסכם.

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

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

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

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

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

כתב התחייבותנו זה אינו ניתן להעברה וגם/או להסבה.

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

בכבוד רב,

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

נספח ו' – תעודת סיום (תום תקופת בדק)

תעודת סיום לסוף תקופת הבדק

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

שם הפרויקט _____ :

תיאור העבודה _____ :

שם היזם _____ :

מנהל פרויקט/מפקח _____ :

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

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

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

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

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

נספח ח'

קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה

קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה

חסר דיור

בתוספת זו, "יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או ילדיהם שטרם מלאו להם 21, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

יחיד או תא משפחתי שהגדרתם בתוספת זו, שאין ולא היו להם ו/או למי מיחידיהם, זכויות כלשהן בדירה או בחלק מדירה, בחלק שעולה על שליש, במצטבר, 3 שנים קודם למועד הנפקת הזכאות ולמועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת כמפורט להלן:

- בעלות ו/או חכירה ו/או חכירה לדורות ו/או שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.
- זכות על פי הסכם לבעלות ו/או חכירה ו/או חכירה לדורות ו/או זכות בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה; לעניין זה, זכות על פי ירושה כוללת גם מצב שבו המבקש הסתלק מעיזבון.
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתוספת זו - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכויות בדירה בשלבי בנייה.
- זכויות בדירה באמצעות קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים.

אזרח ישראל, כמפורט להלן:

זכאי

יחידים:

- רווק/ה, גרוש/ה, אלמן/נה, מגיל 35 ומעלה;
- נכה בן 21 ומעלה שהוכר כנכה גפיים תחתונות לצמיתות, המחזיק אישור משרד הבריאות שהוא מרותק לכיסא גלגלים לצמיתות ובעל דרגת נכות לצמיתות בשיעור 75% או יותר.

תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים, ללא הגבלת גיל;
 - זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 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 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
 - הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.
- מי שהוא תא משפחתי בהתאם לאחת החלופות לעיל אינו רשאי להגיש בקשה לאישור זכאות כיחיד.

הגשת בקשה שלא בהתאם למצב האישי תביא לשלילת הזכאות, הזכייה וביטול הרכישה.

בנוסף לעמידה בתבחינים שבתוספת זו, וכתנאי לקבלת תעודת הזכאות, על המבקש תעודת זכאות, לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

אני/אנו החתום/חתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה מצהיר/ים בזה כי -

(1) אין לי/לנו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו זכויות בחלק שעולה על שלישי, במצטבר, בקרקע המיועדת למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:

-בבעלות, בחכירה, בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.

-על פי הסכם פיתוח, הסכם בעלות, הסכם חכירה לדורות, הסכם חכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.

-בנחלה או במשק עזר על פי הסכם, או בכל דרך אחרת כאמור לעיל, או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.

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

-זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.

(2) אם יהיה/יהיו בידי/בידינו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידנו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת אדווה זאת למשרד הבינוי והשיכון, ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכאות תישלל ממני/מאתנו, ולא ניתן לי/לנו לחתום על הסכם המכר לרכישת דירה במחיר מופחת נשוא הזכייה.

הגדרות:

"יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עיהם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

"תא משפחתי" -

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דיור.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.
- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

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 שהזהרת/יה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת
וכי אם לא יעשה כן יהיה/תהיה 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 ט'

קריטריונים למשפר דיור

קריטריונים למשפרי דיור

חסר דיור

בתוספת זו, "יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, ו/או ילדיו או ילדיהם שטרם מלאו להם 21, למעט ילד נשוי, המתגוררים עימו/עיהם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;

תא משפחתי כהגדרתם בתוספת זו להלן ו/או מי מיחידיו, או יחיד בן 35 שנים ומעלה, שהוא בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה אשר, תימכר לא יאוחר מ- 12 חודשים מיום מתן אישור לאכלוס הדירה, תעודת גמר, שרכש כדירה במחיר מופחת או שהיה בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה ב- 3 השנים שקדמו למועד הנפקת הזכאות ולמועד רכישת דירה במחיר מופחת, ומכר אותה קודם לרכישה כאמור.

- בבעלות, בחכירה, בחכירה לדורות, בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.
- על פי הסכם בעלות, הסכם חכירה, הסכם חכירה לדורות או בכל דרך אחרת כגון: ירושה, מתנה, נאמנות וכיוצא בזה.
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם או בכל דרך אחרת כאמור לעיל או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן בתוספת זו - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכויות בדירה בשלבי בנייה.
- זכויות בדירה באמצעות קבוצת רכישה או קבוצת רוכשים.

הגדרות:

"דירה יחידה": כהגדרתה בסעיף 9(ג1)(4) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"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 הוא כאמור בסעיף 49(ג3)".

"תא משפחתי":

-זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
-זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי והשיכון.

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

-הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

מי שהוא תא משפחתי בהתאם לאחת החלופות לעיל אינו רשאי להגיש בקשה לאישור זכאות כיחיד.

הגשת בקשה שלא בהתאם למצב האישי תביא לשלילת הזכאות, הזכייה וביטול הרכישה.

בנוסף לעמידה בתנאים שבתוספת זו, וכתנאי להיות "משפר דיור", מי שהוא בעל זכויות בדירה, עליו לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

תצהיר - חסר קרקע בייעוד מגורים

אני/אנו החתום/החתומים מטה, לאחר שקראתי/קראנו את ההגדרות שבתצהיר זה, מצהיר/ים בזה כי -
 אין לי/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו זכויות, בחלק שעולה על שלישי, במצטבר, בקרקע המיועדת
 למגורים או בחלק בקרקע המעניק זכויות לבנייה של יותר משליש ביחידת דיור, כמפורט להלן:
 - בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, התשל"ב-1972.
 - זכות על פי הסכם פיתוח/הסכם לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת, כגון: ירושה, מתנה, נאמנות
 וכיוצא בזה.
 - זכויות בנחלה או במשק עזר על פי הסכם (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או
 מושב שיתופי (להלן בתצהיר זה - קיבוץ), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
 - זכות לקבלת הסכם פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.
 - זכויות בקבוצת רכישה או בקבוצת רוכשים.
 הגדרות:

"יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיו או וילדיהם שטרם מלאו להם 21 שנים, למעט ילד נשוי, המתגוררים
 עימו/עיהם דרך קבע ונמצאים בחזקתם;
 "תא משפחתי" -

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור בהתאם להגדרת משרד הבינוי והשיכון, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
 - זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא בתוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר
 דיור.
 - הורה עצמאי חד הורית/עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא
 בחזקתו.

- הורה גרוש עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנים.

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 יהיה/תהיה 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'

החלטת מיסוי 3109/20



אגף כח אדם, כלכלה ומיסוי

י"ז תשרי, תשפ"א
5 אוקטובר, 2020
178470

לכבוד
חברי התאחדות בוני הארץ

הנדון: החבות במע"מ בגין הוצאות להבטחת השקעות של רוכשי דירות

1. אנו מבקשים להביא לידיעתכם כי לאחרונה פורסמה על ידי רשות המיסים בישראל, החלטת מיסוי 3109/20 שעוסקת בנושא החרגת רכיב המע"מ בגין הוצאות מימון ערבות להבטחת רוכשי דירות, רצ"ב בנספח א'.
2. על פי החלטת המיסוי, ובכפוף לתנאים המצטברים שנקבעו בסעיף 5 להחלטה, רכיב עלות מימון הערבות תופחת ממחיר עסקאותיו של המוכר המסווג כעוסק לצרכי מע"מ.
3. המשמעות הכלכלית של ההחלטה הינה של "חיסכון" במע"מ למוכר הנאמד באלפי שקלים לדירה, בהתאם למחיר הדירה וקצב התשלומים.
4. לנוחיותכם, רצ"ב בנספח ב' מסמך של רו"ח ורד אולפין, המסביר את החלטת המיסוי וכן ומפרט את התנאים על פיהם עלויות מימון הערבות לא יהיו חלק ממחיר העסקה.

בכבוד רב,

שוקי זליג, יו"ר משותף יגאל קרני, יו"ר משותף
ועדת מיסוי, התאחדות הקבלנים בוני הארץ



החטיבה המקצועית

החלטת מיסוי : 3109/20

תחום החלטת המיסוי: מס ערך מוסף

הנושא: החבות במס בגין הוצאות מימון ערבות להבטחת השקעות של רוכשי דירות

1. העובדות:

- 1.1 חברה בענף הנדל"ן עוסקת בייזום ובניית דירות למגורים (להלן: "החברה").
- 1.2 בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") נדרשת החברה להבטיח את הכספים ששילמו לה הקונים על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (לצד דרכים אחרות להבטחת כספי הקונה) (להלן: "הערבות").
- 1.3 הכספים ששילמו הקונים על חשבון מחיר הדירה מועברים לחשבון ליווי בנקאי וכנגדם מנפיק הגורם המבטח את הערבות.
- 1.4 העמדת הערבות לטובת הקונה כרוכה בעלויות מימון (להלן: "עלות מימון הערבות") אשר ממומנות בפועל על ידי החברה ומשולמות מתוך כספי התמורה שהופקדו בחשבון הליווי, כך שהסכומים שמקבלת החברה מתוך חשבון הליווי הם לאחר ניכוי הוצאות עלות מימון הערבות. כנגד עלויות אלו מנפיק הגורם המבטח לחברה מסמך חיוב הנושא את שם הלקוח שלטובתו הועמדה הערבות ופירוט של עלות מימון הערבות.
- 1.5 בגין התמורה החוזית הכוללת מע"מ מוציאה החברה לקונה חשבונית מס, בהתאם למועדים הקבועים בחוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 (להלן: "החוק" או "חוק מע"מ"), כאשר מחיר העסקה כולל בתוכו גם את רכיב עלות מימון הערבות.
- 1.6 החברה צרפה לפנייתה, מסמך אשר מתייחס לעלות מימון הערבות (להלן: "מסמך עלות מימון הערבות"), שאותו היא מתכוונת לצרף כחלק בלתי נפרד מהסכמי המכר



החטיבה המקצועית

העתידיים, בין אם כחלק מהחזרה עצמו ובין אם כנספח המהווה חלק בלתי נפרד מהחזרה, תוכן מסמך עלות מימון הערבות כמפורט להלן:

נספח - עמלת ערבות חוק ערבות מכר – נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הרכישה שנחתם ביום XX/XX/XX

ברצון המוכרת (החברה) להבהיר את ההסכמות בין הצדדים בקשר לסעיף XXX בהסכם XXX שנחתם ביום XXX

על פי הסכם הרכישה שנחתם בין הקונה לבין המוכרת (להלן: "החברה"), ובהתאם להוראות חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר") על החברה להבטיח את הכספים ששילם לה הקונה על חשבון מחיר הדירה, על דרך של מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "הערבות"). מוסכם בין הצדדים לעסקה, כי התמורה החוזית בין הצדדים כוללת סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה, כמפורט להלן:

1. על פי הסכם הרכישה בין הצדדים, מוסכם, כי סכומים המשתלמים בעבור העמדת ערבות בשביל הקונה ישולמו בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
2. תשלומים כאמור שישולמו כהוצאות בשביל הקונה ישולמו מתוך חשבון הליווי הבנקאי שהנפיק ערבות לטובת הקונה.
3. כל התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה הם בגובה המקובל בעסקאות מסוג זה בין צדדים שאינם קשורים והינם כדלהלן:
 - 3.1 עלויות הקמה בשיעור של X% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
 - 3.2 ריבית שנתית בשיעור של X% מסך הכספים המופקדים בחשבון הליווי.
4. יובהר, כי סך התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות שישולמו לבנק בשביל הקונה, בגין העמדת הערבות לקונה לא יעלו בפועל על הסכום ששולם בפועל על ידי החברה בשביל הקונה.
5. במסמך החיוב שמוצא מטעם הבנק לחברה יופיעו שם הקונה וגובה התשלומים העמלות וההוצאות הכרוכות בהמצאת הערבות.
6. החברה תציג פירוט של סך עלויות העמדת הערבות בהן נשאה החברה בשביל הקונה. בקשה כאמור תועבר מאת החברה לקונה בכתב.

2. הבקשה:

אישורנו כי ההוצאות בגין עלות מימון הערבות, הן בבחינת "הוצאות לטובת צד שלישי" כמשמעותו בתקנה 6(א) לתקנות מס ערך מוסף, תשל"ו-1976 (להלן: "תקנות מע"מ") ועל כן אינן מהוות חלק ממחיר ה"עסקה" כמשמעותו בסעיף 7 לחוק.



החטיבה המקצועית

3. תמצית הסדר המס ותנאיו:

3.1 סעיף 7 לחוק קובע כי:

"מחירה של עסקה הוא התמורה שהוסכם עליה, לרבות –

(1) כל מס, היטל, אגרה או תשלום חובה אחר המוטלים על העסקה שלא על פי חוק זה, זולת אם הוטלו בדין על הקונה אך למעט מס על רווחי הון על פי פקודת מס הכנסה ומס על פי חוק מס שבח מקרקעין, תשכ"ג-1963;

(2) כל הוצאה אחרת בביצוע העסקה שעל פי ההסכם על הקונה להחזירה לרבות עמלה או ריבית בשל תשלום לשיעורין ריבית או כל תשלום אחר בשל פיגור בתשלום ופיצויים בשל הפרת ההסכם כשאין עמה ביטול העסקה, ולרבות מחירן של אריזות."

3.2 תקנה 6 לתקנות מע"מ, שעניינה "הוצאות לטובת צד שלישי", קובעת כי:

"(א) סכום ששילם עוסק כהוצאה בשביל לקוחו, והוצאה חשבונית או מסמך אחר שאישר המנהל לענין זה לשמו של אותו לקוח, לא יהיה חלק מהמחיר. ..."

3.3 סעיף 3א לחוק המכר שכותרתו "תשלום הוצאות על ידי המוכר" קובע כי:

"(א) כל תשלומי העמלות וההוצאות הכרוכות בהבטחת כספי הקונה, לפי חוק זה (להלן – ההוצאות), יחולו על המוכר.

(ב) הוראות סעיף קטן (א) לא יחולו, אם על פי חוזה המכר על המוכר לשלם את ההוצאות בשביל הקונה, והמבטח או נותן הערבות הבנקאית, לפי הענין, הוציא קבלה על שם הקונה."

3.4 תקנה 6 לתקנות מע"מ, נדונה בהרחבה ע"י ביהמ"ש העליון במסגרת "ע"א

8669/07 צ.ד.א אחזקה ושירותים בע"מ נ' מנהל המכס ומע"מ" (להלן: "פס"ד

צ.ד.א") שקבע כי כדי שהוצאה תוכר כהוצאה לטובת צד שלישי עליה לעמוד בתנאים מהותיים ובתנאים טכניים. לענין התנאים המהותיים נקבע כי, על מנת שסכומים שמשלם הלקוח לא יחשבו כחלק ממחיר העסקה יש לבחון את הניתוק בין העוסק לבין הסכומים המועברים באמצעותו, זאת מבלי שתהיה לעוסק נגיעה של ממש בהם, כמו כן יש לבחון מי יצר את החיובים (העוסק או הלקוח).

3.5 ב"ה"פ (ת"א) 9117-10-10 אגוד ערים אזור דן (תברואה וסילוק אשפה) נ' מנהל

המכס ומע"מ" דן ביהמ"ש המחוזי בסוגיית החבות במע"מ ביחס לתשלום היטל



החטיבה המקצועית

הטמנה המוטל מכוח סעיף 11ב לחוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, (להלן: "חוק שמירת הניקיון") ביהמ"ש קבע כי היטל ההטמנה אינו בבחינת הוצאות לטובת צד שלישי כמשמעותו בתקנה 6(א) לתקנות מע"מ, וזאת כי ע"פ סעיף 11ב לחוק שמירת הניקיון, היטל ההטמנה אינו מוטל על הקונה אלא הוא מוטל על מפעיל אתר המטמנה קרי נותן השירות הרשום כ"עוסק", על כן סכום זה מהווה חלק ממחיר העסקה של נותן השירות.

4. לאור האמור לעיל, ומאחר ובהסכם המכר (שאליו לא צורף מסמך עלות מימון הערבות) (להלן: "הסכם המכר"), אין כל התייחסות לעובדה כי עלות מימון הערבות חלה על הקונה והחברה רק משלמת אותן בעבורו עמדתנו היא, כי עלויות מימון הערבות בהסכמי המכר, שאליהן לא צורף נוסח הזהה בתוכנו למסמך עלות מימון הערבות, מהוות חלק אינטגרלי ממחיר העסקה בהתאם לסעיף 7 לחוק, על כן יחול מע"מ בשיעור מלא על מלוא התמורה כפי שהוסכמה בין הצדדים, ולא יחולו לגביהן ההוראות הקבועות בתקנה 6(א) לתקנות מע"מ. פועל יוצא הוא, כי החברה אינה רשאית להוציא הודעת זיכוי ולהקטין את מחיר עסקאותיה בגובה עלויות מימון הערבות.

5. על אף האמור, והעובדה שסעיף 3א(ב) לחוק המכר קובע, כי עלות מימון הערבות לא תחול על המוכר אם על פי הסכם המכר המוכר נושא בהוצאות אלה בשביל הקונה הרינו לאשר, כי עלויות מימון הערבות לא יהוו חלק ממחיר העסקה רק במידה שמתקיימים במצטבר כל התנאים הבאים:

5.1 בעת חתימת הסכם המכר עם הקונה, תהא התייחסות בנוסח זהה לתוכן הרשום במסמך עלות מימון הערבות כאמור בסעיף 1.6 לעיל, בין אם כנספח ובין אם בחוזה עצמו וכי אותם התנאים המצוינים בהסכם או כנספח כאמור יתקיימו בפועל והאמור הוא בהתאם להוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר. לעניין זה יצוין, כי יראו את התנאי של "הוציא קבלה על שם הקונה" מתקיים גם אם הקבלה תצא על שם החברה ובלבד שהחברה מקיימת את התנאי שבסעיף 5.1.3 שלהלן.

5.2 בכל המסמכים שיחתמו בקשר למכירת דירת המגורים, לרבות הסכם הליווי שעליו תחתום החברה עם המבטח לא יצוין, באף הקשר, כי הוראות סעיף 3א(ב) לחוק המכר לא חלות.

5.3 במסמך החיוב שיוציא המבטח לחברה בגין עמלת מימון הערבות, יפורט שם הקונה וסכום עמלת הערבות שעל החברה לשלם בשביל הקונה וכי העתק ממנה ימסר לקונה.



החטיבה המקצועית

5.4 בחשבונית המס שתוציא החברה בגין מכירת דירת המגורים לקונה, יצוין במפורש, כפריט נפרד, גובה הסכום שמהווה הוצאות בשביל הלקוח, תוך פירוט טיב ההוצאה "חיוב בגין עמלת ערבות חוק מכר" ובגין רכיב זה לא יגבה מע"מ מהקונה. למען הסר ספק יובהר, כי סכום זה לא יהא גבוה מהסכום שמשלמת החברה למבטח.

6. הסוגיה ועמדתנו הובאו בתמצית בלבד.

7. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מגבלות ותנאים נוספים.

8. החלטה זו מבטלת מיום פרסומה עמדות מקצועיות שניתנו בעבר ע"י הנהלת רשות המיסים, המשרדים האזוריים או גורם אחר, במידה והן קבעו אחרת.

החבות במע"מ בגין הוצאות להבטחת השקעות של רוכשי דירות

כידוע, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר**") נדרש עוסק המוכר דירות למגורים, להבטיח את כספי רוכשי הדירות, בין השאר, באמצעות מסירת ערבות בנקאית או העמדת פוליסת ביטוח מחברה מבטחת (להלן: "**הערבות**"). הכספים ששילמו רוכשי דירות מועברים לחשבון ליווי בנקאי וכנגדם מנפיק הגורם המלווה את הערבות.

העמדת הערבות לטובת רוכשי הדירות כרוכה בעלויות אשר משולמות על ידי העוסק מתוך כספי התמורה שהופקדו בחשבון הליווי.

שאלת הכללת רכיב המע"מ בגין הוצאות מימון ערבות להבטחת השקעות של רוכשי דירות במחיר עסקאותיו של מוכר דירות המסווג כעוסק לצרכי מע"מ (להלן: "**העוסק**") נדונה במסגרת החלטת מיסוי 3109/20 (להלן: "**החלטת המיסוי**") ואשר פורסמה לאחרונה.

ברצוננו לעדכנכם כי בהחלטת המיסוי הבהירו שלטונות מע"מ את עמדתם ביחס לשאלה - האם הוצאות מימון הערבות הן בבחינת הוצאות המעורבות לצדדים שלישיים, שאין מהוות חלק ממחיר הדירה ולפיכך לא קמה בגין חבות במע"מ.

לעניין זה חשוב לציין, כי בית המשפט העליון בפרשת **צ.ד.א אחזקה ושירותים בע"מ (ע"א 8669/07)**, קבע כי כדי שהוצאה תוכר כ-"הוצאה לטובת צד שלישי" ומשכך אינה חלק ממחיר עסקאותיו של המוכר עליה לעמוד בתנאים טכניים ומהותיים, וביניהם יש לבחון את מידת הניתוק בין העוסק לבין הסכומים המועברים באמצעותו, זאת מבלי שלעוסק תהיה גניעה של ממש בהם.

עמדת רשויות מע"מ כפי שהובהרה בהחלטת המיסוי היא, כי עלויות מימון הערבות לא יהיו חלק ממחיר עסקאותיו של העוסק אך ורק בכפוף להתקיימות התנאים המצטברים הבאים:

1. בעת חתימת הסכם המכר עם הקונה, תהא התייחסות מפורטת לתנאי תשלום עלות מימון הערבות, בין אם בהסכם גופו ובין אם בנספח מפורט המצורף להסכם המכר כחלק בלתי נפרד הימנו. תנאי התשלום המפורטים בהסכם המכר או בנספח, לפי העניין, להתקיים בפועל ובכפייה אחת להוראות סעיף 3א לחוק המכר.
2. בכלל מסמכי רכישת דירת המגורים לא יותנה תוקפו של סעיף 3א(ב) לחוק המכר.
3. במסמך החיוב שיוצא הגורם המלווה לעוסק בגין עמלת מימון הערבות, יפורט שם הרוכש וסכום עמלת הערבות שעל העוסק לשלם בשביל הרוכש וכי העתק ממנו יימסר לרוכש.
4. בחשבונית המס שיוציא העוסק לרוכש בגין מכירת דירת המגורים יצוין במפורש כפריט נפרד גובה הסכום המהווה הוצאות בשביל הרוכש, תוך פירוט טיב ההוצאה ("חיוב בגין עמלת ערבות חוק מכר") ובגין רכיב זה לא ייגבה מע"מ מהרוכש.

לסיכומו של עניין, רשויות מע"מ מביעות עמדתן כי בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהחלטת המיסוי, רכיב עלות מימון הערבות תופחת ממחיר עסקאותיו של המוכר המסווג כעוסק לצרכי מע"מ.

לפיכך, אנו ממליצים לבחון את הסכמי המכר ולנסות להתאימם לתנאי החלטת המיסוי. סביר שרשות המיסים תיישמה בצורה דווקנית. במקביל, המלצתנו לבחון את הסכמי העבר למכירת דירות מגורים בידי קבלנים/יזמים ואת האפשרות ליהנות מהחזרי מע"מ בגין תשלומים ששולמו לגופי המימון בגין ערבות חוק מכר.

החלטה זו משמעותית מבחינה כלכלית. בתחשיב פשוט יכול להיחסך כל המע"מ (17%) בגין עמלת הערבות הבנקאית.

שנה טובה וגמר חתימה טובה,

ורד