

## מכרז "לצביון חרדי" במסלול מחיר למשתכן

הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי  
לרכישת זכויות חכירה  
ב-5 מתחמים (סה"כ 1,183 יחידות דיור)  
לבניה רוויה בבני ברק

היישוב:	בני ברק
הצעות לרכישת זכויות:	חכירה
ייעוד:	בנייה רוויה למגורים
מספר יחידות דיור:	1,183
לוח זמנים למכרז:	מועד אחרון להגשת הצעות: 13.03.2019
מסלול המכרז:	מחיר למשתכן



**הזמנה לקבלת הצעות במכרז פומבי לרכישת זכויות חכירה  
ב-5 מתחמים (סה"כ 1,183 יחידות דיור)  
לבניה רוויה בבני ברק**

**תוכן סעיפי המכרז:**

1. פרטי המתחמים
2. היבט תכנוני ופיזי
3. מסלול מכרז - מחיר למשתכן
4. תנאים נוספים
5. תשלומים
6. הגשת הצעה, מועד אחרון להגשת הצעה, תקופת ההצעה
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:**

טופס ההצעה	<u>נספח א'</u>
נוסח חוזה החכירה ותנאים מיוחדים לחוזה החכירה	<u>נספח ב'</u>
נוסח חוזה הבנייה	<u>נספח ג'</u>
נספח ג'1 - מפרט מחייב	
נספח ג'2 – טופס הצהרה על כמויות פסולת בניין מינימליות	
נספח ג'3 – נספח ביטוח	
נספח ג'4 – טופס הצהרה על דירות מחיר למשתכן	
נספח ג'5 – טפסי דיווח למפקח מטעם היזם.	
נספח ג'6 – תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה	
נספח ג'7 – כתב התחייבות של זכאי רוכש דירת מחיר למשתכן	
נספח ג'8 - נוסח ערבות לקיום ההתחייבויות (ערבות ביצוע)	
נספח ג'9 – יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר	
נספח ג'10 - כתב התחייבות להמצאת מכתב ביטוח	

נספח ד'

חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960

נספח ה'

החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1116 בדבר סרבני רישום ונוסח ערבות להבטחת רישום

נספח ו'1

נוסח חוזה לבצוע תשתית שייחתם עם החברה המנהלת/מפתחת

נספח ו'2

מכתב הרשות המקומית

נספח ז'

נוסח ערבות לקיום ההצעה (ערבות הצעה)

קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה	<u>נספח ח'</u>
קריטריונים למשפר דיור	<u>נספח ט'</u>
תקנון התכנית, מדידות ותשריטי המגרשים	<u>נספח י'</u>
מפרט בינוי מוסדות ציבור	<u>נספח יא'</u>

### הזמנה לקבלת הצעות

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" או "רמ"י"), מזמינה 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: "החוזה"), בגין השטחים שפרטיהם בעת פרסום המכרז הם כמפורט בסעיף 1 (להלן: "או מתחם" או "מתחמים"):

- נוסח חוזה חכירה ותנאים מיוחדים לחוזה החכירה מצ"ב כנספח ב' לחוברת המכרז.

### הגדרות

בן מקום	כהגדרתו בהחלטת מועצה 1579 או כל החלטה שתבוא במקומה.
חסר דירה	כהגדרתו בנספח ח' לחוברת המכרז.
משפר דיור	כהגדרתו בנספח ט' לחוברת המכרז.
הוועדה לתכנון ופיתוח	הוועדה שהוקמה לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1429 מיום 29.6.2015.
התמורה המופחתת עבור הקרקע	ערך הקרקע לפי שומה (מועד קובע יום 1.6.2015), בהתחשב בזכות החכירה, ולאחר הנחה לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1579 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
טופס 4	אישור להספקת חשמל, מים או חיבור טלפון לבנין לפי טופס מס' 4 לתוספת לתקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) התשמ"א-1981.
מחיר למשתכן	כהגדרתו בהחלטת מועצת ישראל מס' 1579 או כל החלטה שתבוא במקומה.
"מרפסת שמש, גינה", "מחסן"	כמשמעותם בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.
קרוב	כהגדרתו בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה.
שטח דירה, שטח מרפסת שמש, שטח גינה, שטח מחסן	כמשמעותם בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974.
תושב ישראל	כהגדרתו בפקודת מס הכנסה, לרבות תושב האזור כהגדרתו בסעיף 3א' לפקודה האמורה.

## 1. פרטי המתחמים

מספר מתחם	מספרי מגרשים	שטח במ"ר בערך	מספר יח"ד מחיר למשתכן	מספר יח"ד שלא במחיר למשתכן עפ"י התכנית הקיימת *	התמורה המופחתת עבור הקרקע בש"ח (ללא מע"מ)	תשלום הוצאות פיתוח למשרד בש"ח			מחיר מקסימום למ"ר דירתי בש"ח (ללא מע"מ)	גובה ערבות לקיום ההצעה בש"ח
						עמודה 1 בגין פיתוח תשתיות ציבוריות כולל תשתיות על	עמודה 2 בגין השתתפות בהקמת מבני ציבור	עמודה 3 בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות		
א	800	6,110	111	12	9,967,384	41,718,064	1,267,900	315,251	10,900	4,330,000
ב	801+802	12,688	259	28	34,720,175	84,511,892	2,956,818	735,586	10,900	8,820,000
ג	803+804	10,389	202	22	24,681,526	68,699,710	2,307,170	574,116	10,900	7,158,000
ד	805+806	12,973	285	31	65,508,045	65,390,431	3,265,214	809,914	10,900	6,946,000
ה	807+812	10,474	210	23	7,847,039	93,086,582	2,412,572	597,184	10,900	9,609,000

## גוש/חלקה:

מתחם א' – מהווה ח"ח 81 ו-88 בגוש 6641.

מתחם ב' – מהווה ח"ח 10-4 ו-81 בגוש 6641.

מתחם ג' – מהווה ח"ח 13-11 בגוש 6641.

מתחם ד' – מהווה ח"ח 81 ו-88 בגוש 6641.

מתחם ה' – מהווה ח"ח 11-10 בגוש 6641.

רמ"י מצהירה כי מאפייני התכנון במתחמים המשווקים במכרז זה מותאמים לאוכלוסייה חרדית. עם זאת יובהר כי המכרז פתוח לכל מציע באופן שוויוני ויחידות הדיוור שייבנו במסגרתו תימכרנה כדירות מחיר למשתכן בהתאם לקבוע בסעיף 3.3.2 להלן.

\* כאמור בסעיף 2.1.6 לחוברת המכרז, 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, הזוכה רשאי למכור מספר יחידות דיוור במתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן, כמספר יחידות הדיוור שיתווספו עקב הקלה"

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

התמורה המופחתת עבור הקרקע במתחמים ד' ו-ה' מושא המכרז, כוללת חיוב בגובה 91% (מערך השומה) בגין שטחי המסחר בלבד.

## מכרז מס' תא/415/2018

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

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

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

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

התמורה המופחתת עבור הקרקע כוללת חיוב מלא בגובה 91% בגין צפי תוספת של יח"ד וזכויות בנייה בשיעור של 20% מעבר לקבוע בתכנית, ומגלמת בתוכה, ניכוי היטל השבחה צפוי בעקבות ההקלה (יובהר כי שיעור היטל ההשבחה, יקבע בהתאם להוראות הדין, ואין בסכום ניכוי היטל ההשבחה כפי שהוערך, כדי לחייב את הרשות ו/או הוועדה המקומית ו/או הזוכה).

חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, בין היתר בגין הקלה במסגרתה יגדל יחידות הדיור וזכויות הבנייה, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת רשות מקרקעי ישראל.

ידוע לזוכה כי בכל מקרה, התמורה המופחתת עבור הקרקע תישאר בעינה (לא יהא החזר כספי לזוכה או תשלום כספי נוסף לרשות מקרקעי ישראל).

אין באמור התחייבות של הרשות המקומית ו/או רמ"י 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.

## 2. היבט תכנוני ופיזי

### 2.1. הוראות תכנוניות וזכויות בנייה

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

**התכנית החלה (התקפה) הינה:** תמל/1045 (להלן "תכנית" או "תב"ע").

**ייעוד המגרשים הוא:** מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור ומסחר.

■ תקנון התכנית ותשריט המתחמים מצ"ב **כנספת י'** לחוברת המכרז.

## מכרז מס' תא/415/2018

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

בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתכנית, אם בשל מגבלות התכנית, ואם בשל הנחיות שינתנו על-ידי הרשות המקומית או ועדות התכנון המוסמכות ו/או תנאי חוברת המכרז על נספחיה - יחולו ההוראות המגבילות, והמציע במכרז לא יבוא אל הרשות בטענה ו/או 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 והבניה, 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 בכתב ועל פי שיקול דעתה בלבד ובתנאים שייקבעו על ידה.

**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 להשבחה מאת הרשות.

**2.1.6.** ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה יהיה רשאי למכור מספר יחידות דיור במתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה. במקרה זה הזוכה מתחייב לשפות את הרשות בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה. כאמור לעיל, הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור.

**2.1.7.** בגין כל שינוי ו/או הקלה בתוכנית/בתכנון הגורם לפי קביעת רמ"י להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח, 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 בנין, התנאים להוצאת היתר בניה, וכל מידע תכנוני ו/או מידע אחר הרלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מלוא התחייבויות המציע על פי מסמכי ותנאי המכרז. מובהר למציע כי אין במידע המוצג במסגרת המכרז משום מצג מחייב מצד הרשות. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות כמפורט לעיל, והוא לא יבוא אל הרשות בכל טענה ו/או דרישה 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.** התכנית כוללת מספר תנאים להיתר בניה המפורטים במסמכי התכנית ובאחריות הזוכה לברר את כל הנוגע להם. מבלי לגרוע מכלליות האמור ומבלי להמעיט מחשיבות כלל התנאים להיתר, מנויים גם התנאים כדלהלן:

## מכרז מס' תא/415/2018

**2.1.10.1.** אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה – באחריות הועדה המקומית בני ברק או מי מטעמה.

**2.1.10.2.** תשתיות, דרכים, ניקוז, פיתוח גינות ציבוריות לרבות תשתיות על - הפיתוח יבוצע ע"י העירייה עפ"י האמור בתנאי הסכם לפיתוח תשתיות ציבוריות שיחתם בין היזם לבין עיריית בני ברק.

**2.1.10.3.** תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא תחילת ביצוע גשר הרלינג – ביצוע הגשר הינו באחריות חברת נתיבי איילון אשר הודיעה כי בכוונתה להתחיל בביצוע העבודות לא יאוחר מחודש מאי 2019.

### **2.1.11. בניית יחידות העירייה:**

**2.1.11.1.** מובהר כי בכל אחד מהמתחמים נשוא המכרז יקצה הזוכה מבנים ומוסדות ציבור לטובת עיריית בני ברק כמפורט בתב"ע. (להלן: "יחידות העירייה").

**2.1.11.2.** על היזם יהיה לתכנן ולבנות את יחידות העירייה על חשבונו בתחום המגרש בהתאם להוראות התב"ע, ועל פי הוראות המפרט הטכני המצ"ב לחוברת המכרז מסומן כנספח י"א, כפי שאושר ע"י עיריית בני ברק.

**2.1.11.3.** במסגרת חוזה החכירה שייחתם עם היזם, יכללו יחידות העירייה אשר יוקצו בחכירה לעירייה במסגרת רישום הבית המשותף. למען הסר ספק, מובהר, כי אין ולא תהיה ליזם כל זכות שהיא ביחידות העירייה וכי לא תינתן לו כל תמורה בגין ו/או בגין בנייתו ו/או בגין כל פעולה שיבצע בקשר אליהן. זאת ועוד, מובהר ליזם כי באחריותו ועל חשבונו, לרשום את החכירה של יחידות העירייה כיחידת רישום נפרדת ע"ש עיריית בני ברק במסגרת רישום צו הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.

### **2.2. מצב המקרקעין**

**2.2.1.** המציע מצהיר כי ראה ובדק את המתחם/ים כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במגרשים במתחם/ים, המטרדים/ממצאים הקיימים במגרשים במתחם/ים, 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 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:**

בהתאם לדו"חות מפקח הרשות מיום 08.11.18 ומיום 20.01.2019 ומפות מדידה מיום 22.11.2018, עולים הממצאים כמפורט להלן:

#### **מתחם א':**

מגרש 800 – שטח חקלאי מעובד.

#### **מתחם ב':**

מגרש 801 – שטח אדמה חשופה לאחר עקירת פרדס, בצלע הצפונית שורת עצי הדר שטרם נעקרו. בצלע המערבית קיימת תעלת ניקוז עם הפרשי גובה, חוצה את המגרש מצפון לדרום. דרך עפר חוצה את המגרש.

## מכרז מס' תא/415/2018

מגרש 802 – שטח אדמה חשופה לאחר עקירת פרדס, בצלע הצפונית שורת עצי הדר שטרם נעקרו. דרך כורכר חוצה את המגרש. קיימות ערימות גזם.

כמו כן, בתחומי המגרשים עצים, אספלט, דרך עפר, אדמה.

### מתחם ג':

מגרש 803 – שטח אדמה חשופה לאחר עקירת פרדס, שורשים וענפים פזורים.

מגרש 804 – שטח אדמה חשופה לאחר עקירת פרדס, שורשים וענפים פזורים.

כמו כן, בתחומי המגרשים עמוד חשמל, ברז מים.

### מתחם ד':

מגרש 805 – שטח בור עם שיחים וצמחיית בר, ערימות פסולת.

מגרש 806 – שטח בור עם שיחים וצמחיית בר, ערימות פסולת.

כמו כן, בשטחי המגרשים תעלה וגדר.

### מתחם ה':

מגרש 807 – שטח אדמה חשופה לאחר עקירת פרדס, בשטח המגרש קיימת דרך עפר. מע' המים פורקה וראש ההשקיה שבמקום מנותק, בצלע מזרחית מקבץ עצי דקל בוגרים בשטח המגרש.

מגרש 812 – שטח אדמה חשופה לאחר עקירת פרדס, עמוד חשמל מנותק, עצי ברוש בצלע דרומית, תעלה מצפון לדרום חוצה את המגרש, שינויי גבהים, ערימת פסולת ועץ דקל עתיק.

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 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 בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין זה לרבות טענת הסתמכות.

2.2.5 היה והמגרשים נשוא מכרז זה הוכרזו ו/או יוכרזו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, ישא הזוכה בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במתחמים. 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 שתיקבע הרשות, 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.



## מכרז מס' תא/415/2018

- 2.2.5.6.** נתגלו עתיקות שגילויין עשוי לגרום לעיכוב בביצוע התחייבויות הזוכה, תינתן על ידי הרשות אורכה לתקופת הביצוע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
- במידה ושחרור השטח מעתיקות יעכב את מסירת השטח לזוכה, תשקול הרשות את 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 מי מטעמה, בגין התנאים המפורטים לעיל.
- 2.2.6.** הזוכה יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי החפירה לרבות חול, אדמה אבן, פסולת וכיו"ב שימצאו בשטח המגרש במועד מסירת המגרש לזוכה או שנוצרו על ידי הזוכה או מי מטעמו כתוצאה מפיתוח המגרשים ו/או במהלך הבנייה, וזאת בהתאם להוראות כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת, כלפי רמ"י ו/או מי מטעמה. ידוע לזוכה כי כל הסעיפים להלן חלים גם על קבלני משנה מטעמו.
- רמ"י, לא תגבה מהזוכה תמורה עבור העודפים האמורים, ככל שיהיו.
- 2.2.7.** 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, תשוחרר רק לאחר הצגת הקבלות ו/או האישורים המפורטים בחוזה הבנייה בפני הרשות או מי מטעמה, 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/ים מתאימים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה, והינו מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למגרשים למתחמים, לרבות טענת ברירה מחמת מום ו/או פגם ו/או אי התאמה.
- על אף האמור לעיל, מובהר בזאת כי רמ"י או כל גורם מפתח אחר לרבות הרשות המקומית או משרד הבינוי והשיכון או חברה מנהלת / מפתחת, 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.
- 2.2.13.** ידוע למציעים כי חלק ממגרשים מוחזקים ע"י חברת יכין חקל בע"מ (להלן- "יכין חקל") מכוח חוזה חכירה. עם יכין חקל נחתם הסכם השבה ופיצוי לפיו המגרשים יושבו לרמ"י עד ליום 15.12.2018 ונקבע כי ככל שהקטיף לא יסתיים עד למועד זה רמ"י תאפשר לבעלת הזכויות לסיים את הקטיף עד למועד תחילת עבודות הפיתוח, וזאת ביחס לכל מקטע/מתחם של הפרדס..

על פי הסכם השבה ופיצוי, רמ"י תהא רשאית לפעול לשם פינוי המגרשים מכל אדם וחפץ ו/או נטוע על שורשיו במידה ויכין חקל לא תעשה כן.

### 3. מסלול מכרז - מחיר למשתכן

#### 3.1. כללי התחרות במכרז

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

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

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

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

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

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

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

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

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

קרקע, תכנון וביצוע עבודות הפיתוח הדרושות בתחום האתר ובגבולותיו בהתאם לתכנית 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, תשריטים, רווחי קבלן, הוצאות חברה, הוצאות מימון, רוזבה לתיקון הליקויים בשנת הבדק, רוזבה לביסוס חריג רוזבה לדרישות חריגות של רשויות התכנון והבניה, ערבויות חוק המכר. רישום המבנה כבית משותף ורישום זכויות רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין וכל הוצאה אחרת ממרכיבי מחיר הדירה.

- 3.2.1 רשאי להגיש הצעה במכרז זה כל יחיד או תאגיד.
- 3.2.2 ככל שהמציג הינו זר כהגדרתו בחוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960, תהיה ההתקשרות עמו כפופה לכללים בדבר הקצאת הקרקע לזרים לפי חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960.
- חוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960 מצ"ב **כנספח ד'** לחוברת המכרז.
- 3.2.3 נוכח הכללים הקבועים במכרז זה לעניין מכירת דירות על-ידי הזוכה, זהות הרוכשים וכללים נוספים, לא יתקבלו במכרז זה הצעות מעמותות בניה, קבוצות רכישה וכל גוף אחר שמהותו ומטרתו בניה עצמית עבור החברים בו, ולא מכירת דירות לרוכשים.
- 3.2.4 חברה או קבלן העוסקים בביצוע עבודת תשתית ציבורית, או פיתוח בתחומי התכנית נשוא מכרז זה, יהיו מנועים מלהשתתף במכרז זה.

### 3.3 תנאים לבניית ולמכירת דירות מחיר למשתכן

- 3.3.1 הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד במתחם בהתאם למספר יח"ד הנזכרות בתכנית. ככל שתאושר תוספת יח"ד עקב הקלה, הזוכה מחויב לבנות את מספר יח"ד שיתקבלו עקב ההקלה.
- 3.3.2 הזוכה מחויב למכור את כל דירות מחיר למשתכן במתחם נשוא מכרז זה כדיירות מחיר למשתכן לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן (להלן: "הזכאים"), וזאת בהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחוזה הבנייה.
- על אף האמור, ובהתאם לסעיף 2.1.6 לעיל, ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה רשאי למכור מספר יחידות דיור במתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה. במקרה זה הזוכה מתחייב לשפות את הרשות בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה. כאמור לעיל, הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור.
- במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד במתחם אותן הזוכה רשאי למכור שלא במחיר למשתכן, 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 מחיר למשתכן לצד יח"ד בשוק חופשי, הן מכוח התכנית והן מכוח הקלה, על הזוכה במכרז לבנות (למכור) בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד מחיר למשתכן ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד מחיר למשתכן אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. שיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים לא יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם. במקרים בהם היחס בבניין מסוים יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם, יידרש אישור של משרד הבינוי והשיכון לשינוי המבוקש במקרים בהם ישנה הצדקה לסטייה. יצוין כי בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמהיל שנקבע בתנאי המכרז.

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

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

- 3.3.3. אישור זכאות לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן, יינתן על-ידי משרד הבינוי לרוכש תושב ישראל אשר הינו חסר דירה, על פי הקריטריונים של משרד הבינוי כמפורט בנספח ח'.
- 3.3.4. הזוכה מתחייב למכור את דירות מחיר למשתכן לזכאים שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שתקבע הועדה לתכנון ופיתוח, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחוזה הבנייה.
- לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לחסרי דירה או למשפרי דור, בתנאים ובמחיר שנקבעו במכרז.
- בתום שנה מיום קיום ההגרלה, ולאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה הזוכה במכרז רשאי למכור את יתרת הדירות לחסרי דירה ולמשפרי דור שלא במסגרת התנאים והמחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שקיבל את אישור משרד הבינוי והשיכון.
- 3.3.5. דירת מחיר למשתכן לא תימכר קודם למתן היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או להחלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
- 3.3.6. הזוכה יורשה להתחיל במכירת דירות מחיר למשתכן, רק לאחר שידווח לרשות או מי מטעמה פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות מחיר למשתכן" (המצורף כנספח ג'4 לחוזה הבנייה), ובלבד שעמד בכל התנאים הקבועים בסעיף 9 להלן.
- 3.3.7. הזוכה לא ימכור לזכאי (רוכש) לרוכש, קודם חתימת חוזה המכר של דירת מחיר למשתכן או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.
- 3.3.8. הזוכה לא ימכור דירת מחיר למשתכן לרוכש שבינו או בין קרובו, לבין הזוכה או קרובו, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.
- 3.3.9. הזוכה מחויב לפרסם את הפרויקט בהיקף ובתנאים כמפורט בחוזה הבנייה.
- 3.3.10. מחיר דירת מחיר למשתכן, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: **"מחיר דירת מחיר למשתכן"** או **"המחיר המירבי לדירת מחיר למשתכן"**), בתוספת מע"מ, כשיעורו במועד התשלום:
- 3.3.10.1. שטח הדירה, במטרים רבועים;
- 3.3.10.2. שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם, במטרים מרובעים, יחושבו באופן הבא:
- עד לשטח של 30 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 30%
- בגין השטח שבין 31 מ"ר ועד ל- 60 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 20%
- בגין השטח שבין 61 מ"ר ועד ל- 120 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 10%
- בגין השטח שמעל ל 121 מ"ר לא תחול גבייה כלל
- 3.3.10.3. שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 40%.
- 3.3.10.4. מספר חניות המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב- 200%. יובהר, כי לכל דירה תוצמד לפחות חנייה אחת.
- 3.3.10.5. המקדמים יחולו על "בניין רב קומות" (לפי הגדרתו בתקנות התכנון והבנייה) מהקומה השביעית מעל מפלס הקרקע (כלומר, אם יש דירות גן במפלס הקרקע, המקדמים הגבוהים יותר על מחיר הבסיס, יחולו החל מקומת המגורים השמינית – השביעית מעל מפלס הקרקע).
- מקומה שביעית והלאה תהיה תוספת למחיר כדלקמן, לעניין זה "מחיר הבסיס" – מחיר הזכייה במכרז:
- 3 קומות תחתונות בבניין – מפלס הקרקע ושתי קומות נוספות (במקרה בו אין

## מכרז מס' תא/415/2018

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

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

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

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

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

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

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

**3.3.12.** דירת מחיר למשתכן תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בנספח ג' 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, משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר מראש סטייה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים, כפי שנקבע בחוזה הבנייה, בנספח ג' 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 והזוכה 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 המרבי) יעמוד על 10,000 ₪ והמחיר למ"ר בגין 15 מ"ר (שבסטייה), יעמוד על 8,500 ₪ למ"ר.

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

**3.3.13.1.** ארון מטבח;

3.3.13.2 סוללות למים (כיוור, אמבטיה ומקלחת);

3.3.13.3 בית תקע ונקודות טלפון;

3.3.13.4 דלת כניסה למרפסת שירות

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

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

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

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

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

#### 3.4 הקצאה לבני מקום

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

#### 3.5 הוראות שייקבעו בחוזה המכר שבין הזוכה לרוכש דירת מחיר למשתכן

3.5.1 חוזה המכר יישא את הכותרת "חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן" בהדגשה.

3.5.2 הזוכה מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 6 לחוזה הבנייה ("תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה").

3.5.3 הזוכה יקבע בחוזה המכר של דירת מחיר למשתכן, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיוור), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה, למטרת מגורים בלבד.

3.5.4 להבטחת האמור לעיל, ידרוש הזוכה מהרוכש לחתום על תצהיר וכתב התחייבות לטובת הרשות או מי מטעמה, אשר יצורף לחוזה המכר, בנוסח המופיע בנספח 7 לחוזה הבנייה

3.5.5 ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 ₪ לרשות.

3.5.6 להבטחת עמידת רוכש דירת מחיר למשתכן בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י הזוכה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי הזוכה, האחראי לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ימציא

## מכרז מס' תא/415/2018

היזום עם חתימת חוזה הבנייה, יפויי כח נוטריוני בלתי חוזר, לטובת רמ"י, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.

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

3.5.8. הזוכה יקבע בחוזה המכר, הוראות בדבר מפרט הדירה והבניין כמפורט להלן :

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

3.5.8.2. לא יתאפשר לרוכש לבצע שדרוגים החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור על רכיבי המפרט כמפורט בסעיף 3.3.12 לעיל.

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

3.5.9. הזוכה יקבע בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף 3.3.12.

3.5.10. 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.

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

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

## 3.6. חתימה על חוזה בנייה

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

■ חוזה הבנייה על נספחיו מצ"ב כנספת ג' לחוברת המכרז.

## 4. תנאים נוספים

### 4.1. התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי הדירות

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

#### מכרז מס' תא/415/2018

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

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

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

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

ידוע ליזם, כי הוא לא יקבל כל שירות מהרשות קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין.

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

מובהר כי בחלק מהחלקות נשוא המכרז רשומות חכירות ושעבודים או הערות אזהרה (סעיף 126) לטובת ו/או על זכויות חברת יכין חקל בע"מ. עם החוכר הנ"ל נחתם הסכם השבה לפיו על החוכר להחזיר לרמ"י את הקרקע כשהיא פנויה מכל אדם ו/או חפץ ו/או נטוע ולבטל כל הערה ו/או זכות הרשומה ביחס לזכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין. כמו כן ניתן לרמ"י יפוי כח בלתי חוזר המאפשר לרמ"י לבטל את רישום זכויות החוכרים ומחיקת הערות האזהרה והשעבודים לטובת צדדים שלישיים בלשכת רישום המקרקעין. ככל הנדרש, רמ"י תשתמש בסמכותה עפ"י דין להוצאת צווי קניין, כאשר עניין זה יהיה בשיקול דעתה הבלעדי של רמ"י ורק במקרה שמחיקת החכירות ו/או הערות האזהרה ו/או שעבודים אחרים לא תצלח.

תשומת לב המציעים לסעיף 6.9 בהוראות התכנית, לעניין רישום הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור ולעניין רישום זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור.

יובהר כי בחלק מהחלקות נשוא המכרז רשומות הערות על הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק –ההערה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 7824 בהתאם לתכנית בב/572פ.

תשומת לב המציעים לסעיף 4.1.2 (8) לתקנון התכנית לעניין רישום זיקות הנאה לפי הצורך.

#### 4.3. מגבלות על העברת זכויות

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, תהייה בהתאם להוראות חוברת המכרז על נספחיה (לרבות חוזה הבנייה) ונהלי הרשות.

#### 4.4. סרבני רישום

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

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

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

4.4.2. הערבות להבטחת רישום תהא בסך 100,000₪, ובתוקף לתקופה של 7 חודשים מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, קרי עד ליום 13.10.2019.

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 להצעה בנוסף לערבות הרגילה הנדרשת בהתאם להוראות המכרז.

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

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

■ החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר סרבני רישום ונוסח ערבות להבטחת רישום מצ"ב **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.

#### 4.6. איסור אפליה

## מכרז מס' תא/415/2018

הזוכה מתחייב להימנע מנקיטה באפליה פסולה בעת שיווק ומכירת יחידות הדיר, 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 מי מטעמה יהיו רשאים, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותם על פי דין, לבטל זכייתו במכרז ולבטל את החוזים שייחתמו 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 בסעיף 16 בחוזה החכירה, במקרה בו יופר האמור בסעיף 4.6 בחוברת המכרז (איסור אפליה), יחול המצוין בסעיף 10 לחוברת המכרז לעניין זה.

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

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

4.9.3. הזוכה במכרז 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.

4.9.4. מובהר כי בחלק מהחלקות נשוא המכרז רשומות חכירות ושעבודים או הערות אזהרה (סעיף 126) לטובת ו/או על זכויות חברת יכין חקל בע"מ. עם החוכר הנ"ל נחתם הסכם השבה לפיו על החוכר להחזיר לרמ"י את הקרקע כשהיא פנויה מכל אדם ו/או חפץ ו/או נטוע ולבטל כל הערה ו/או זכות הרשומה ביחס לזכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין. כמו כן ניתנו לרמ"י יפוי כח בלתי חוזרים המאפשרים לרמ"י לבטל את רישום זכויות החוכרים ומחיקת הערות האזהרה והשעבודים לטובת צדדים שלישיים בלשכת רישום המקרקעין. ככל הנדרש, רמ"י תשתמש בסמכותה עפ"י דין להוצאת צווי קניין, כאשר עניין זה יהיה בשיקול דעתה הבלעדי של רמ"י ורק במקרה שמחיקת החכירות ו/או הערות האזהרה ו/או שעבודים אחרים לא תצלח.

4.9.5. הזוכה במכרז מצהיר כי ידוע לו כי בהתאם לסעיף 6.9 להוראות התכנית, עליו לרשום הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור ולעניין רישום זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור, ככל שהנ"ל חלים בשטח המגרשים נשוא החוזה.

4.9.6. הזוכה במכרז מצהיר כי ידוע לו שבחלק מהחלקות נשוא המכרז רשומות הערות על הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק –ההערה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 7824 בהתאם לתכנית בב/572פ.

## 5. תשלומים

### 5.1. כללי

5.1.1. סכומי ומועדי התשלום עבור הקרקע ועבור סה"כ תשלום הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות הינם, בין היתר, תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, ובמקרה של איחור כלשהו תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת.

5.1.2. חוזה החכירה יחתם עם הזוכה, אך ורק לאחר שהזוכה יעמוד בכל תנאי חוברת המכרז (לפי העניין), ובכללם תשלום מלוא התמורה המופחתת על הקרקע, וסה"כ תשלום הוצאות הפיתוח (והוצאות פיתוח נוספות), כמפורט בטבלה שבסעיף 1 ובתנאי המכרז והעמדת ערבויות, כמפורט בסעיף 7 לחוברת המכרז.

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

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

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

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

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

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

5.2.1.1. עם אישור ועדת המכרזים על זוכה במכרז (להלן: "אישור ועדת מכרזים") תממש הרשות את הערבות לקיום ההצעה כהגדרתה בסעיף 7, 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.

5.3.

**תשלום הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות**

- 5.3.1. עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות מבוצעות על ידי עיריית בני ברק (להלן: "הרשות המקומית") או מי מטעמה ועל אחריותה המלאה.
- 5.3.2. עבודות תשתיות מים וביוב מבוצעות ע"י תאגיד המים והביוב העירוני "מי ברק" (להלן: "התאגיד") או מי מטעמו ועל אחריותו המלאה.
- 5.3.3. להלן פירוט הסכומים:
- 5.3.3.1. הסכום הנקוב בעמודה 1 בטבלה לעיל הינו בגין פיתוח תשתיות ציבוריות כולל תשתיות על.
- כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.
- 5.3.3.2. הסכום הנקוב בעמודה 2 הינו תשלום בגין "השתתפות בהקמת מבני ציבור" בהתאם להחלטה 1544 של מועצת מקרקעי ישראל שקיבלה תוקף ביום 21.05.2018 בדבר הוצאות פיתוח נוספות (מימון ביצוע מבני ציבור).
- כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.
- 5.3.3.3. הסכום הנקוב בעמודה 3 הינו תשלום בדבר שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות ("ישן מול חדש") בהתאם להחלטה 1444 של מועצת מקרקעי ישראל שקיבלה תוקף ביום 08.11.2015.
- כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל קבלה שאיננה חשבונית מס. הזוכה לא יוכל לנכות מס תשומות בגין התשלום כאמור.
- 5.3.4. הסכומים האמורים צמודים למדד תשומות הבניה לחודש אוקטובר 2018 (שפורסם ביום 15.11.2018) ויעודכנו בהתאם למדד האחרון הידוע במועד אישור ועדת המכרזים.
- 5.3.5. ידוע למציע כי סה"כ הוצאות הפיתוח לרמ"י (כמפורט לעיל) יפוצלו במספר שוברי תשלום הכוללים מספר חיובי פיתוח בסמלי גביה שונים.
- 5.3.6. **מועדי תשלום:**
- 5.3.6.1. בנוסף לתשלום לרמ"י בגין התמורה עבור הקרקע, על הזוכה במכרז לשלם לרמ"י את סה"כ הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות (עמודה 4 בטבלה לעיל), (להלן: "סה"כ הוצאות הפיתוח לרמ"י") עד ולא יאוחר מ- 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים
- 5.3.6.2. יודגש כי אם בתום 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים, לא יתקבל מלוא הסכום עבור סה"כ הוצאות הפיתוח לרמ"י תפקע זכותו של הזוכה במכרז.
- 5.3.7. במידה ויחוקק על ידי הרשות המקומית חוקי עזר לגביית אגרות ו/או היטלים עבור מוסדות ציבור, אשר יהיו בשיעורים גבוהים יותר מהסכומים ששולמו במסגרת מכרז זה בגין רכיבים אלו, תהא הרשות המקומית רשאית לגבות מהזוכה את ההפרש בין החיוב על פי חוקי העזר לבין הסכומים ששולמו על ידו במכרז זה בגין רכיבים אלו.

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

#### 5.3.9. הסדרת התחייבות כלפי הגורם המפתח:

5.3.9.1. תוך ולא יאוחר מ- 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, על הזוכה במכרז לגשת לעיריית בני ברק שכתובתה: רח' ירושלים 58, בני ברק טל': 03-5776555 בתאום מראש, ולהסדיר את כל ההתחייבויות החלות על הזוכה במכרז כלפי החברה המנהלת / המפתחת, לרבות הפקדת ערבות וחתימה על חוזה התשתיות.

5.3.9.2. מובהר כי תנאי מוקדם לחתימת חוזה חכירה עם רמ"י מותנה, בין היתר, בקבלת אישור בכתב מהחברה המנהלת/המפתחת בנוסח המצורף כנספח ו'1 לחוזה התשתיות.

5.3.9.3. חוזה התשתיות אשר יחתם על ידי הזוכה במכרז, יחתם על ידי החברה המנהלת / המפתחת ויימסר לזוכה רק לאחר שהזוכה במכרז הסדיר את התחייבויותיו כלפי החברה המנהלת / המפתחת לרבות הפקדת ערבות ושילם לרמ"י את התמורה המופחתת עבור הקרקע, את סה"כ הוצאות הפיתוח לרמ"י, הפקיד ערבות כמפורט בסעיף 7 וחתם על חוזה חכירה עם רמ"י. מובהר בזאת כי חוזה תשתיות חתום ע"י החברה המנהלת / המפתחת יימסר לזוכה עם הצגת חוזה חכירה חתום ע"י רמ"י.

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

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

#### 5.3.10. כללים לתשלום ישירות לרשות המקומית בגין "ישן מול חדש" עבור יחידות דיור נוספות

5.4.10.1. ידוע למציע כי על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1444 עליו לשלם בין היתר עבור שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות ("ישן מול חדש"), בהתאם למספר יחידות הדיור הכללי שיבנו במתחם/מגרש אותו רכש המציע.

5.4.10.2. ידוע למציע כי התשלום לרמ"י במועד השיווק, בגין ישן מול חדש, הינו עבור מספר יחידות הדיור הנקובות בטבלת הוצאות הפיתוח שבמכרז, ואינן כוללות יחידות דיור ככל שתתווספנה במסגרת תקנת שבס (סטייה ניכרת מתכנית), או הקלה אחרת כל שהיא שתאושר בעת הוצאת היתר הבניה לחוכר (להלן: "יחידות הדיור הנוספות").

5.4.10.3. ידוע למציע כי על פי החלטת המועצה הנ"ל ידרש החוכר לשלם עבור יחידות הדיור הנוספות, סך השווה ל- 3,000 ₪ מוכפל במספר היחידות הנוספות.

5.4.10.4. הסכום נכון למדד תשומות הבניה למגורים חודש 05/2014 ויכלול תוספת הצמדה למדד ממדד 05/2014 ועד למדד שיהיה ידוע בעת הוצאת דרישת התשלום לחוכר.

5.4.10.5. ידוע למציע כי על מנת ליעל את הגביה, מוסכם בין רמ"י לבין הרשות המקומית, כי הסכום האמור ישולם על ידי החוכר ישירות לרשות המקומית לחשבון עליו תורה הרשות המקומית.

5.4.10.6. במועד הוצאת היתר בניה תערוך הרשות המקומית תחשיב לחיוב החוכר בגין יחידות הדיור הנוספות (ככל שנוספו), והחוכר מתחייב לשלם את החיוב וזאת כתנאי לקבלת היתר הבניה.

5.4.10.7. המציע יקבל מאת הרשות המקומית קבלה שאיננה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מתשלום זה מס תשומות.

## מכרז מס' תא/415/2018

5.4.10.8 ידוע למציע כי התשלום האמור הינו בנוסף לכל תשלום אחר החל או יחול על היזם לרמ"י או לרשות המקומית או לכל גורם אחר על פי האמור ביתר תנאי המכרז.

5.4.10.9 המציע מצהיר בזאת כי לקח בחשבון את התנאים האמורים לעיל, וכי לא יבוא בכל טענה או דרישה או תביעה כלפי רמ"י או כלפי הרשות המקומית או כל מי מטעמן וכי שיקלל בהצעתו למכרז את התנאים האמורים לעיל.

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

5.3.11.1 אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי הרשות, אזי תשיב הרשות לזוכה את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרשים ישוקו/ מחדש והרשות תגבה את הוצאות הפיתוח מהזוכה החדש.

5.3.11.2 החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד (בהתאם להצמדה שחלה על הרכיבים), מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח לרשות ו/או לרשות המקומית בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד ביצוע החזר 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 דרישה תביעה בשל כך.

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

■ מכתב הרשות המקומית מצ"ב כנספת ו' - 2 לחוברת המכרז באחריות המציע לבדוק ברשות המקומית ובתאגיד המים והביוב כל נתון רלוונטי בענין אגרות, היטלי פיתוח ודמי הקמה, לרבות קיומם של חובות קודמים. מובהר כי הזוכה ישא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המתחמים 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.

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

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

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

6.2. ההצעה תכלול את המסמכים הבאים:

6.2.1. טופס ההצעה המצ"ב כנספת א' לחוברת המכרז חתום על ידי כל אחד מיחיד המציע.

## מכרז מס' תא/415/2018

- 6.2.2. צילום תעודת זהות (כולל הספח המצורף לתעודת הזהות) של כל אחד מיחיד המציע ו/או תעודת רישום תאגיד של כל אחד מיחיד המציע.
- 6.2.3. ערבות בהתאם להוראות סעיף 7 להלן.
- 6.2.4. תאגיד - אישור מורשי חתימה בהתאם להוראות סעיף 6.9 להלן.
- 6.2.5. חברה קבלנית סרבנית רישום - ערבות להבטחת רישום בהתאם להוראות סעיף 4.4 לעיל.
- 6.2.6. מיופה כח - יפוי כוח בהתאם להוראות סעיף 6.11 להלן.
- 6.3. המציע אינו רשאי לשנות בדרך כלשהי את טופס ההצעה ו/או את מסמכי המכרז. כל שינוי בנוסח המקורי של טופס ההצעה ו/או מסמכי המכרז, לרבות הוספה, מחיקה, השמטה, התניה או הסתייגות, יביא לפסילת ההצעה.
- 6.4. הצעת המציע תהא סופית ובלתי מותנית, והמציע יהא מנוע מכל טענה ו/או דרישה לביטול העסקה.
- 6.5. המציע ימלא בטופס ההצעה את **המחיר למ"ר דירתי (מחיר סופי למ"ר בנוי לא כולל מע"מ)** בעבור דירות מחיר למשתכן במתחם נשוא המכרז. מובהר לזוכה כי עליו לשלם את התמורה המופחתת על הקרקע כנקוב בטבלה בסעיף 1, בתוספת מע"מ. בנוסף, יישא הזוכה בתשלום הוצאות הפיתוח, הוצאות פיתוח נוספות, מיסים, אגרות, היטלים ודמי הקמה, הכול כמפורט לעיל בסעיף 5 לחוברת המכרז.
- 6.6. ככל ותהיה אי התאמה בין המחיר למ"ר דירתי הנקוב בספרות לבין המחיר למ"ר דירתי הנקוב במילים, תבחר ועדת המכרזים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי באחד מבין הסכומים הנזכרים, כאשר תינתן עדיפות לסכום הנקוב בספרות.
- 6.7. מציע רשאי להגיש הצעה למתחם אחד או יותר, וכן לזכות במתחם אחד או יותר מהמתחמים המפורטים בטבלה שבסעיף 1.
- 6.8. המציע (לרבות הגשת הצעה משותפת) יגיש הצעה בטופס הצעה אחד בלבד (נספח א' לחוברת המכרז).
- 6.9. **הגשת הצעה על ידי תאגיד:**
- הצעה למכרז יכול שתוגש על ידי תאגיד בחתימת מורשי החתימה המוסמכים ובצירוף תעודת רישום של התאגיד. יש לצרף אישור ר"ח או עו"ד לפיו החתומים על ההצעה הינם מורשי החתימה של התאגיד המוסמכים לחתום על מסמכי המכרז (נוסח אישור כאמור, נמצא בסעיף 8 לטופס ההצעה (נספח א' לחוברת המכרז)).
- תאגיד לא יכול להגיש הצעה באמצעות מיופה כוח.
- 6.10. **הגשת הצעה משותפת:**
- 6.10.1. הצעה למכרז יכול שתוגש כהצעה משותפת למספר יחידים (להלן: **"הצעה משותפת"**). בהצעה משותפת, יחתמו מסמכי המכרז בהתאם להוראות המכרז, על ידי כל אחד מיחיד המציע בהצעה המשותפת. בכל מקרה השותפות תהיה בחלקים בלתי מסוימים (מושע).
- 6.10.2. הוגשה הצעה על ידי מספר יחידים, יצינו היחידים בהצעתם המשותפת את חלקו היחסי של כל יחיד במתחם. ציון חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט בלבד. במידה ולא יצוינו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע בחלקים שווים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחיד המציע לאחר אישור הזכייה ע"י ועדת המכרזים.
- 6.10.3. הוגשה הצעה משותפת, תיעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע במשותף והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית.
- 6.10.4. במידה ויחיד המציע אשר הגישו הצעה משותפת יבקשו להתאגד במסגרת ישות משפטית של חברה בע"מ שבינה ובין הרשות יחתמו החוזים, יוכלו לעשות זאת בכפוף לכך שיצויין בהצעתם כי בכוונתם להקים חברה, וכל יחיד המציע בלבד, יהיו בעלי המניות בחברה

## מכרז מס' תא/415/2018

שתוקם. בהצעתם יצוין חלקו של כל אחד מיחיד המציע במניות החברה שתוקם ובמידה וידרש תשלום מיסים יצטרכו להסדיר את תשלום המס מול שלטונות המס.

### 6.11. הגשת הצעה באמצעות יפוי כח

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

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

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

6.12. המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הינו תאריך 13.03.2019 בשעה 12:00 בצהריים (להלן: "מועד אחרון להגשת הצעות"). ההצעה תוגש ידנית לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה, בכתובת: רשות מקרקעי ישראל, דרך מנחם בגין 125, קומה 6, בימים ובשעות קבלת קהל כמקובל במרחב.

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

6.14. כל הצעה תעמוד בתוקפה על כל פרטיה, מרכיביה ונספחיה, ותחייב את המציע, מהמועד בו תוכנס לתיבת המכרזים, ועד ליום 13.08.2019 (להלן: "תקופת ההצעה").

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

6.16. על אף האמור לעיל, מציע אשר הכניס לתיבת המכרזים לפני המועד האחרון להגשת הצעות הודעה בכתב על ביטול הצעתו שהוגשה למכרז (להלן: "הודעת ביטול") ו/או כתב הצעה מתוקנת המבטלת את הצעתו הקודמת במכרז (להלן ובהתאמה: "הצעה מתוקנת" ו-"הצעה קודמת"), יראו את ההצעה הקודמת כבטלה. מובהר כי בכל מקרה שבו לא תמצא הודעת ביטול ו/או הצעה מתוקנת בתיבת המכרזים במועד האחרון להגשת ההצעות, ההצעה הקודמת תחייב את המציע לכל משך תקופת ההצעה ללא זכות חזרה כאמור לעיל.

## 7. הפקדת ערבויות

### 7.1. ערבות לקיום הצעה

המציע יצרף להצעה ערבות אוטונומית בלתי מותנית לפקודת רשות מקרקעי ישראל בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז לכל הפחות בסכום המפורט בטבלה שבסעיף 1 (להלן ולעיל: "ערבויות או "הערבות"). הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברה ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות 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 13.08.2019

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



## מכרז מס' תא/415/2018

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

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

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

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

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

**7.1.4.** הערבות שצורפה להצעה הזוכה תמומש מיד לאחר הזכייה במכרז.

## 7.2. ערבות ביצוע

**7.2.1.** בתוך 90 יום מיום החלטת ועדת המכרזים על זוכה במכרז, יהא על הזוכה לחתום עם הרשות, על הסכם הבנייה ולהמציא לרשות ערבות אוטונומית להבטחת קיום התחייבויותיו לפי המכרז וחווה הבנייה, (להלן: "ערבות ביצוע"), בנוסח המופיע בנספח 8 לחווה הבנייה, הכול כמפורט בטבלה להלן:

<u>מספר מתחם</u>	<u>ערבות ביצוע בש"ח</u>
א	887,200
ב	2,130,400
ג	1,644,800
ד	2,290,400
ה	1,702,400

■ נוסח ערבות הביצוע מצ"ב כנספח ג'8 לחווה הבנייה.

הערבות תונפק על ידי בנק בארץ או חברת ביטוח ישראלית שברשותה רישיון לעסוק בביטוח על פי חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), תשמ"א-1981, והמופיעות ברשימה בסעיף 2.4.4 להוראת תכ"מ 7.7.1 וכפי שתעודכן מעת לעת. יש לצרף ערבות מקורית ובנוסח המצ"ב כנספח ג'8 בלבד.

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

7.2.2. ערבות הביצוע תהיה צמודה למדד תשומות הבנייה של חודש ינואר 2019.

7.2.3. שם החייב בערבות הביצוע יהיה זהה לשם המציע. בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות ביצוע בה מופיע שמו של אחד או יותר מיחיד המציע.

7.2.4. החזרת ערבות לזוכה, או לחילופין מימוש ערבות, כולה או חלקה, יעשו בהתאם להוראות הקבועות לעניין זה במכרז ובחוזה הבנייה.

## 8. בחירת זוכה במכרז

8.1. ההצעות אשר יוגשו למכרז בהתאם לכללי המכרז ותנאיו (להלן: "**ההצעות הכשרות**"), יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של הרשות אשר תקבע את ההצעה הזוכה.

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

8.3. ההצעה שתוכרז כזוכה היא ההצעה בה המחיר למ"ר דירתי הוא הנמוך ביותר מבין ההצעות הכשרות (להלן ולעיל: "**הזוכה**"), וזאת בכפוף ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת במכרז זה ו/או סמכות המוקנית לרשות בהתאם להוראות המכרז ו/או על פי דין.

8.4. במידה ונמצא כי ישנן שתי הצעות כשרות או יותר, שהינן זהות (אותו מחיר עבור מ"ר), ייערך תיחור בין מציעים אלה לקביעת הזוכה. התיחור ייערך בהתייחס למ"ר דירתי לגבי דירות מחיר למשתכן במתחם. והכול בכפוף לכללים הקבועים במכרז.

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.

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

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

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

## 9. תנאים להתקשרות עם הזוכה

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

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

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

9.1.3. הזוכה חתם על חוזה תשתיות, הסדיר את התחייבויותיו (לרבות הנפקת ערבות לאי גרימת נזקים) מול החברה המפתחת, והמציא לרשות אישור מהחברה המפתחת על הסדרת התחייבויותיו במסגרת המועדים שנקבעו בתנאי המכרז.

## מכרז מס' תא/415/2018

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

**9.1.5.** הזוכה חתם על חוזה הבנייה (על נספחיו) והמציא (מסר) אותו תוך 90 יום מיום אישור ועדת המכרזים, ובנוסף המציא לרשות ערבות ביצוע בתוך 90 יום האמורים.

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

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

על אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה שילם את מלוא התמורה עבור הקרקע וסה"כ הוצאות פיתוח במועד, ולא עמד בסעיפים 9.1.3 ו/או סעיף 9.1.4 ו/או 9.1.5 תאפשר הרשות לזוכה לרפא את הפגם.

למעט המצאת חוזה תשתיות ו/או חוזה חכירה ו/או חוזה בנייה חתום במועד, תאפשר הרשות לזוכה לרפא את הפגם.

**9.4.** בכפוף לאמור לעיל, יחתם עם הזוכה במכרז חוזה חכירה וחוזה הבנייה בנוסחים המצ"ב לחוברת המכרז.

**9.5.** יובהר, כי הרשות תחתום על חוזה אחד משותף עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם. (לדוגמא: אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על חוזה עם הרשות, עליהם לכלול את פרטי שניהם וחתומותיהם בטופס זה).

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

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

**9.5.1.2.** המציע המציא לרשות "אישור לרישום בפנקס המקרקעין" לפני המועד האחרון בו עליו להמציא לרשות חוזה חכירה חתום על ידו (סעיף 9.1.3 לעיל).

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

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

## **10. הפרות וסעדים**

**10.1.** במקרה של הפרה של הוראה מהוראות המכרז, המנויה בטבלה שלהלן, יחויב הזוכה לשלם לרשות (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 רמ"י על-פי דין:

סוג ההפרה	גובה הפיצוי המוסכם לדירה
מכירת דירת מחיר למשתכן, למי שאינו חסר דירה או משפר דיור (בהתאם לתנאי המכרז).	450,000 ש"ח
מכירת דירת מחיר למשתכן במחיר העולה על	פער המחירים בין מחיר מכירת

המחיר המירבי לדירה	הדירה בפועל (בהתאם לדיווח המכירה לממונה על חוק המכר), לבין המחיר המירבי לדירה, בתוספת 15% ממחיר הדירה בפועל
בניית דירות מחיר למשתכן בשטח ממוצע שעולה על שטח הממוצע שהוגדר בתנאי המכרז.	450,000 ש"ח
בניית דירת מחיר למשתכן במפרט נחות מהמפרט המחיב.	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 דירת מחיר למשתכן, או התניה של מכירת דירה כאמור בתשלום, או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לרכוש את הדירה, או התניה כאמור ברכישת הצמדות לדירה, רכישת ציוד או שדרוג מפרט הדירה, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.	450,000 ש"ח
מכירה לרוכש, קודם חתימת חוזה מכר דירת מחיר למשתכן או לאחריה, של חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.	450,000 ש"ח
גבייה מרוכש, תשלום בגין שינויים במפרט דירת מחיר למשתכן, או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד אכלוס הדירה.	450,000 ש"ח
מכירת דירת מחיר למשתכן לרוכש, או לקרובו, שבינו לבין המוכר, או קרובו, מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.	450,000 ש"ח
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 דעתה של הרשות בהתאם 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 הצעה המופיע בטבלה שבסעיף 1) והמציע/זוכה רשאי יהיה להגיש בכתב את טענותיו כנגד חילוט הערבות כולה או חלקה, לא יאוחר מ-30 יום מיום אישור ביטול העסקה/זכייה.

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

**10.2.1.** 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.

## מכרז מס' תא/415/2018

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

10.4. בכל מקרה של הפרת התחייבויות הזוכה כמפורט לעיל, תהא הרשות רשאית לראות את ההצעה כבטלה מעיקרה, ולבטל את החוזים אשר נחתמו עם המציע. הרשות תהא חופשיה ורשאית לעשות במתחם או לגביו כל פעולה ו/או ולהתקשר עם כל אדם כפי שימצא לנכון.

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

### 11.1. שינוי תנאי המכרז

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

11.1.2. הרשות תודיע על השינוי בתנאי המכרז באמצעות באתר האינטרנט.

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

### 11.2. הארכת מועדים

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

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

### 11.3. ביטול/הקפאת המכרז

מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 11 לעיל ובכפוף לאמור בו, הרשות תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבטל/להקפיא את המכרז בכל עת, ולמציע או לזוכה לא תהיינה כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כספיות או אחרות בגין כך.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**נספח א'**

**טופס ההצעה**

## רשות מקרקעי ישראל – מרחב תל אביב

### טופס הצעה למכרז מס' תא/415/2018

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

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

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

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

4. הצעתי עבור מחיר למ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר א' (מגרש 800)

בספרות \_\_\_\_\_ ₪

במילים \_\_\_\_\_ ₪

הצעתי עבור מחיר למ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר ב' (מגרשים 801-802)

בספרות \_\_\_\_\_ ₪

במילים \_\_\_\_\_ ₪

הצעתי עבור מחיר למ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר ג' (מגרשים 803-804)

בספרות \_\_\_\_\_ ₪

במילים \_\_\_\_\_ ₪

הצעתי עבור מחיר למ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר ד' (מגרשים 805-806)

בספרות \_\_\_\_\_ ₪

במילים \_\_\_\_\_ ₪

הצעתי עבור מחיר למ"ר דירתי לא כולל מע"מ במתחם מספר ה' (מגרשים 807-812)

בספרות \_\_\_\_\_ ₪

במילים \_\_\_\_\_ ₪

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

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

מספר המתחמים שהוגבלו \_\_\_\_\_.

### 5. הערות:

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



5.2. במידה ובכוונת המציע/ים להקים תאגיד בעקבות הזכייה, עליו/הם לפעול בהתאם להוראות סעיף 9.1.5 לחוברת המכרז.

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

5.4. הרשות תחתום על חוזה אחד משותף עם כל המציעים המפורטים בטופס ההצעה ורק איתם. לדוגמא: אם בכוונת בעל ואישה לחתום במשותף על חוזה עם הרשות, עליהם לכלול את פרטי שניהם לחתימותיהם בטופס זה.

#### 6. מסמכים שיש לצרף לטופס ההצעה:

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

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

6.3. תאגיד - אישור מורשי חתימה בהתאם להוראות סעיף 6.9 לחוברת המכרז (במקרה שההצעה מוגשת על ידי יותר מתאגיד אחד, יש להגיש אישור מורשי חתימה של כל אחד מהתאגידים).

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

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

טופס זה הינו חלק מנספח א' ומהווה את הסכמת המציע לכל תנאי המכרז.

יש להגיש טופס זה מלא וחתום ע"י כלל המציעים (מקור בלבד).

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

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

**אישור עורך דין / רואה חשבון**

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

מר \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מר \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

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

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

**אישור עורך דין / רואה חשבון**

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

מר \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

מר \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

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

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

# **נספח ב'**

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

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

מס' תיק : \_\_\_\_\_  
מס' חשבון : \_\_\_\_\_

## חוזה חכירה

מ ה ו ון

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

### ב ין

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 ין

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

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

מצד שני ;

### מ ב ו א

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"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" :

<b>בסך</b> _____	<b>ש"ח נכון ליום</b> _____	<b>בתוספת מע"מ כחוק</b>
<b>בסך</b> _____	<b>ש"ח נכון ליום</b> _____	<b>כולל מע"מ</b>

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

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

"היעוד" : \_\_\_\_\_.

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

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

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

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

### הצהרות והתחייבויות החוכר

1. התמורה

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

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

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

- (ג) החוכר ימציא למחכירה במעמד חתימת החוזה אישור על הפקדתם לזכות המחכירה של הסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל.
2. החוכר מתחייב כי עד לרישום זכויות ע"ש צדדים שלישיים שיבנה עבורם, במידה ויבנה, מבנים או דירות על המוכר (להלן: "רוכשי היחידות") בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הוא האחראי הבלעדי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.
- במוכר על שמו בלשכת רישום המקרקעין, ולפיכך ממועד חתימת המינהל על המסמכים הדרושים לצורך רישום זכות החכירה על שמו, בלשכת רישום המקרקעין, יהא המנהל פטור מלתת לחוכר ו/או לרוכשי היחידות ממנו כל שרות בגין המוכר ו/או הזכויות בו, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.
3. החוכר מתחייב להכין ולהגיש למחכירה לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המוכר, מפת מדידה של המוכר ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבניה האמורה (להלן: "התכניות" או "תכניות הבניה").
4. החוכר מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבניה שאושרו על ידי המחכירה ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המחכירה לתכניות הבניה.
5. החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד המועד להשלמת הבניה (36 חודשים מיום אישור העסקה).
6. במידה והמוכר טרם נרשם כיחידת רישום נפרדת, החוכר מתחייב להכין ולסיים עד המועד להשלמת הבניה (36 חודשים מיום אישור העסקה) את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המגרש כיחידת רישום נפרדת ולבצע לשם כך על חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, וכן לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד זה.
- המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את כל הפעולות האמורות, כולן או חלקן, בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- החוכר מתחייב כי לאחר רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, החוכר ירשום את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה.
- במידה והמוכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, ירשום החוכר את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בחוזה זה מיד ולא יאוחר מ- 60 יום לאחר חתימת החוזה על ידי המינהל.
7. החוכר מתחייב להכין ולסיים את כל הפעולות הדרושות לשם רישום המבנים כבית משותף או בתים משותפים לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 עד המועד להשלמת הבניה או עד 9 חודשים ממועד רישום הפרצלציה, מקום שנעשתה ע"י הרשות, ולבצע לשם כך, על חשבונו, כל פעולה שתדרש, לרבות הכנת תשריטים, צווי רישום, תקנונים וכיו"ב, וכן לרשום את המבנים כבית משותף או כבתים משותפים עד למועד האמור.
- המחכירה תהיה רשאית להודיע לחוכר, מראש ובכתב, כי בכוונת המחכירה לבצע את הפעולות האמורות, או איזו מהן, במקום החוכר ובמקרה זה תהיה המחכירה רשאית לבצע את הפעולות האמורות, כולן או חלקן בעצמה ועל חשבון החוכר, והחוכר מתחייב לשלם למחכירה כל הוצאה שתוציא המחכירה לשם ביצוע הפעולות האמורות, לפי חשבון שיוגש לו, תוך 30 יום מתאריך הגשת החשבון.
- במקרה זה מתחייב החוכר למסור למחכירה כל מסמך 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.

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

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

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

9. 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 המוכר או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למוכר, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

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

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

16. תנאים מיוחדים :

---

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

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

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

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

**המאשר :**

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

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

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

נספח זה מהווה תנאים מיוחדים נוספים לחוזה החכירה עם רשות מקרקעי ישראל. במקרה בו יש סתירה בין ההוראות הכתובות בנספח, לבין ההוראות הכתובות בחוזה החכירה, יגבר מסמך זה.

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

מועד	תיאור השלב
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להמציא חוזה חתום (ע"י הזוכה) לביצוע תשתיות ציבוריות לגורם המפתח ולהפקיד ערבות כנדרש בחוזה התשתית.
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להמציא חוזה בנייה חתום (ע"י הזוכה) לרמ"י ; להמציא את הערבויות הנדרשות.
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להשלים את מלוא התמורה בגין הקרקע, לרבות הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להמציא חוזה חכירה חתום (ע"י הזוכה) לרמ"י.
תוך 24 חודשים מ"המועד הקובע"	שלב הבנייה 05 - מועד מסירת המגרש לזים לצורך הבנייה.
תוך 6 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 06.
תוך 23 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 39.
תוך 26 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 42.

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

שלבי הבנייה (05, 06, 39, 42) מוגדרים בחוזה הבנייה.

\* בכפוף להסכם התשתיות

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, והרשות תהיה רשאית לבטלו :

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

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

4. החוכר מצהיר כי ידוע לו שהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1579 (להלן: "ההחלטה") והוראות המכרז חלים על המקרקעין נשוא חוזה זה והוא מתחייב לפעול על פיהם.

5. 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.

6. החוכר מחויב לבנות ולמכור את דירות מחיר למשתכן במתחם לרבות דירות שיתווספו (ככל שיתווספו) עקב בקשת הקלה) כדירות מחיר למשתכן, (לתושבי ישראל חסרי דיור אשר הינם בעלי תעודת זכאות לרכישת דירת מחיר למשתכן, וזאת בהתאם לתנאים המפורטים להלן בחוזה הבנייה).

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

על אף האמור, ובהתאם לסעיף 2.1.6 לחוברת המכרז, ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה רשאי למכור מספר יחידות דיור במתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה. במקרה זה הזוכה מתחייב לשפות את הרשות בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא בשל סעיף זה. כאמור לעיל, הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור. במתחמים בהם תנאי המכרז מאפשרים מכירה של יח"ד מחיר למשתכן לצד יח"ד בשוק חופשי, הן מכוח התכנית והן מכוח הקלה, על הזוכה במכרז לבנות (למכור) בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד מחיר למשתכן ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד מחיר למשתכן אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. שיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים לא יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל המתחם.

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

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

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

7. החוכר מתחייב למכור את דירות מחיר למשתכן לזכאים שיבחרו בהליך של הגרלה בהתאם לכללים שתקבע הועדה לתכנון ופיתוח, ובהתאם לתנאים המפורטים להלן ובחוזה הבנייה.

לא נרכשו על ידי הזוכים בהגרלה והזכאים ברשימת ההמתנה מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, יהיה הזוכה במכרז רשאי, באישור מוקדם של משרד הבינוי והשיכון, למכור את יתרת הדירות שלא נמכרו כאמור, לחסרי דירה או למשפרי דיור, בתנאים ובמחיר שנקבעו במכרז.

בתום שנה מיום קיום ההגרלה, ולאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה הזוכה במכרז רשאי למכור את יתרת הדירות לחסרי דירה ולמשפרי דיור שלא במסגרת התנאים והמחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שקיבל את אישור משרד הבינוי והשיכון.

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

9. דירת מחיר למשתכן לא תימכר קודם למתן היתר בניה מטעם מוסדות התכנון, או להחלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, המותנה ברשימת תנאים כאמור בסעיף 145 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
10. החוכר יורשה להתחיל במכירת דירות מחיר למשתכן, רק לאחר שידווח לרמ"י או מי מטעמה פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות מחיר למשתכן" (נספח ג'4 לחוזה הבנייה).
11. החוכר לא ימכור לרוכש, קודם חתימת חוזה המכר של דירת מחיר למשתכן או לאחריה, חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.
12. החוכר לא ימכור דירת מחיר למשתכן לרוכש שבינו או בין קרובו, לבין הזוכה או קרובו, יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106(א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.
13. החוכר מחויב לפרסם את הפרויקט בהיקף ובתנאים כמפורט בחוזה הבנייה.
14. מחיר דירת מחיר למשתכן, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכירת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: **"מחיר דירת מחיר למשתכן"** או **"המחיר המירבי לדירת מחיר למשתכן"**), בתוספת מע"מ, כשיעורו במועד התשלום:

1. שטח הדירה, במטרים רבועים;

2. שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם, במטרים מרובעים, יחושבו באופן הבא:

עד לשטח של 30 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 30%

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

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

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

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

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

**15.** מחיר דירת מחיר למשתכן 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/ים לבין רוכש הדירה לפני שהתקבל היתר בנייה מלא, המחיר למטר מרובע דירתי של ההצעה הזוכה לא יוצמד למדד.

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

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

דירת מחיר למשתכן תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המופיע בנספח ג'1 לחוזה הבנייה (להלן: "מפרט מחייב"), והזוכה לא יגבה מרוכש תשלום בגין שינויים במפרט המחייב, 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

## מכרז מס' תא/415/2018

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 משרד הבינוי והשיכון) דירת 3 חדרים בשטח 105 מ"ר - המחיר למ"ר בגין 90 מ"ר (העומדים במגבלות שטח הדירה המרבי) יעמוד על 10,000 ₪ והמחיר למ"ר בגין 15 מ"ר (שבסטייה), יעמוד על 8,500 ₪ למ"ר.

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

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

א.

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

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

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

19. החוכר מתחייב להציג לרשות או מי מטעמה ככל שיידרש, בכל עת, כל מידע הנוגע לדירת מחיר למשתכן שבנה לפי מכרז זה, לרבות מחירה, שטחה, מפרטה, חוזה המכר שנחתם לגביה וכל עניין אחר הנוגע לפרויקט.

20. החוכר מתחייב כי הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1572 (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).

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

- א. חוזה המכר יישא את הכותרת "חוזה מכר – דירת מחיר למשתכן" בהדגשה.
- ב. החוכר מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח 6 לחוזה הבנייה ("תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה").
- ג. החוכר יקבע בחוזה המכר של דירת מחיר למשתכן, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיר), 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 הרשות או מי מטעמה, אשר יצורף לחוזה המכר, בנוסח המופיע בנספח 7 לחוזה הבנייה.
- ה. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחויב בתשלום בסך של 450,000 לרשות.
- ו. להבטחת עמידת רוכש דירת מחיר למשתכן בתנאי כתב ההתחייבות, תירשם ע"י הזוכה הערת אזהרה במרשם המקרקעין ו/או בספרי הזוכה, האחראי לביצוע הליכי הרישום והליכי העברת הזכויות עד לרישום הערה במרשם המקרקעין. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ימציא היזם עם חתימת חוזה הבנייה, יפויי כח נוטריוני בלתי חוזר לטובת הרשות, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.
- ז. גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף 3.3.12 לחוברת המכרז.
- ח. הקניית זכות בעלות על דירת מחיר למשתכן תהיה באישור רשות מקרקעי ישראל ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.

## 22. התחייבות הזוכה לטיפול ברוכשי הדירות

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

למען הסר ספק, יובהר כי כל פעולה שתחול על החוכר עפ"י החוזה ו/או מכוח הדין, לעניין רישום הזכויות, תבוצע 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.

## 23. 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 מייד לאחר החתימה על חוזה החכירה (או מייד לאחר רישום הפרצלציה, במקרה בו הפרצלציה נרשמה לאחר שהיזם חתם על חוזה החכירה) על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין.

ידוע לחוכר, כי הוא לא יקבל כל שירות מהרשות קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין.

## מכרז מס' תא/415/2018

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

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

25. בתקופה של 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם, וככל שלא נרשמה פרצלציה, תתנה הרשות את חתימת חוזה החכירה עם רוכשי דירות מחיר למשתכן, בעמידתם בתנאי המכרז.

26. 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 (במושעא) ובלבד שהעברת הזכויות במושעא 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.

27. 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 עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

28. 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 הרשות בכתב ועל פי שיקול דעתה בלבד.

29. בגין כל שינוי ו/או הקלה בתוכנית/בתכנון הגורם לפי קביעת רמ"י להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח, גם אם שינוי התוכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תב"ע ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

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

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

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 מחיר למשתכן**

**בני ברק (מכרז תא/415/2018)**

מס' חוזה: \_\_\_\_\_

אשר נערך ונחתם ביום \_\_\_\_\_ לחודש \_\_\_\_\_ שנת \_\_\_\_\_ ב: \_\_\_\_\_

**בין**

ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל  
באמצעות מורשי החתימה ברשות מקרקעי ישראל  
שהורשו לחתום בשמה כדין (להלן: "הרשות" או "רמ"י"):

**מצד אחד**

**לבין**

ת.ז. ח.פ. \_\_\_\_\_ (להלן: "היזם")

**מצד שני**

- הואיל: והיזם זכה במכרז מס' תא/415/2018 לבניית \_\_\_\_\_ יח"ד (ושטחי מסחר ככל שישנם) וכל הכרוך בכך במתחם מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "המתחם") המצוי בתחומי תכנית מפורטת (תב"ע) תמל/1045 (להלן: "הפרויקט"), בכפוף לתנאים המפורטים בחוברת המכרז ובחוזה זה (להלן - **מכרז מחיר למשתכן**).
- והואיל: ורשות מקרקעי ישראל הינה המנהלת של המקרקעין בפרויקט, המפורטים בפרק 1 לחוברת המכרז, טבלת "פרטי המתחמים".
- והואיל: והרשות ייעדה את הקרקע לבניית יחידות דיור למגורים על-ידי היזם.
- והואיל: והיזם מעוניין להתקשר עם הרשות על-פי התנאים והמתכונת המפורטים בחוזה זה.
- והואיל: והרשות קבעה כתנאי מוקדם להקצאת המתחם ליזם וכתנאי מוקדם לחתימה על חוזה חכירה בין הרשות לבין היזם, כי על היזם להתקשר בחוזה זה עם הרשות ולהתחייב כלפי הרשות בכל ההתחייבויות המפורטות בו.
- והואיל: והיזם מתחייב לבנות את יחידות הדיור למגורים ולעמוד במטלות המפורטות בתנאי המכרז ובהסכם התשתית ולמכור את דירות מחיר למשתכן לחסרי דירה ו/או משפרי דיור בהתאם לתנאי המכרז, הסכם זה והחלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין מחיר למשתכן התקפות במועד פרסום המכרז.
- והואיל: ועבודות התשתית והפיתוח הציבוריות עד גבול המגרש מבוצעות על ידי הגורם המפתח (להלן: "**הגורם המפתח**"), כמפורט בחוברת המכרז על נספחיה.

**לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:**

## פרק מבוא

### 1. הגדרות

בחוזה זה, ולמעט אם משתמעת כוונה אחרת מגופו של ענין :

"בנייה רוויה"	מגרש המיועד לבניית לפחות שש יחידות דיור, בשתי קומות, ולפחות דירה אחת בכל קומה, והבניין או הבניינים שיוקמו עליו, ראויים להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969.
"גבול העבודה של היזם"	גבול המתחם בו זכה היזם, לרבות הגבול עצמו, על עבודותיו ותימוכו, ככל שיידרש, ולרבות שטח ביצוע כל ההתחברויות הנדרשות לעבודות התשתית הראשיות והפיתוח הכללי.
"דירת מחיר למשתכן"	כהגדרתה בתנאי המכרז, לרבות כל הכללים החלים על הדירה כאמור.
"היזם"	הזוכה במכרז.
"המשרד"	משרד הבינוי והשיכון.
"המפקח מטעם הרשות"	נציג שימונה על ידי הרשות על פי שיקול דעתה הבלעדי, לביצוע מעקב ובקרה אחר ביצוע העבודות והמטלות החלות על היזם על פי האמור בהסכם זה ובתנאי המכרז.
"המועד הקובע"	המועד בו החליטה ועדת המכרזים של הרשות על הזוכה במכרז. המועד הקובע לחוזה זה, הוא _____.
"חסר דיור" או "חסרי דירה"	כהגדרתו בנספח א' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1579 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
"משפר דיור"	כהגדרתו בנספח ב' להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1579 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה.
"טופס 4"	אישור להספקת חשמל, מים, חיבור טלפון לבנין לפי טופס מס' 4 לתוספת לתקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) התשמ"א-1981.
"לוח זמנים"	לוח הזמנים לביצוע פעולות ועבודות החלים על היזם בהתאם להוראות חוזה זה.
"מפקח מטעם היזם"	אדם שמתמנה בכתב, על-ידי היזם לקיים פיקוח צמוד על ביצוע העבודות החלות על היזם או מי מטעמו.
"מדד מחירים לצרכן"	מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.
"מדד תשומות הבנייה למגורים"	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.

"מגרש/מתחם"	מגרש או מספר מגרשים בהם זכה היזם.
"מפרט מחייב"	נספח ג'1 לחוזה.
"הגורם המפתח"	הגורם האחראי לתכנון וניהול הביצוע של עבודות התשתית והפיתוח בפרויקט.
"ערבות ביצוע"	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 נזקים"	ערבות בנקאית/חברת ביטוח אוטונומית להבטחת תיקון נזקים ככל שיגרמו על ידי היזם.
"הרשות"	רשות מקרקעי ישראל (היזם יפעל מול המרחב העסקי שבתחומו מצויים המקרקעין)
"שלב הבנייה 05"	מסירת פינות המגרש ליזם ומסירת האחריות על המגרש ליזם, בכפוף להמצאת נספח ביטוח על-ידי היזם.
"שלב הבנייה 06"	גמר ביצוע עבודות הפיתוח הנדרשות לביצוע על-ידי היזם, בגבול ההיקפי של המגרשים שנמסרו ליזם, לרבות עבודות עפר, תימוך וגידור. בכל גבולות המגרש, לרבות הגבולות המשיקים לעבודות הפיתוח הכללי.
"שלב הבנייה 39"	גמר פיזי של כל יחידות הדיור בבניין.
"שלב הבנייה 42"	סיום עבודות הפיתוח הצמוד, לרבות קבלת טופס 4 וכן סיום השלמת עבודות הפיתוח הכללי ומסירתן לרשות המקומית, אם חלות על היזם.

- 2.1. המבוא לחוזה זה והנספחים המצורפים לו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 2.2. בכל מקרה של סתירה או אי-התאמה בין הוראות חוזה זה לבין הוראות חוזה החכירה של הרשות, עליו יחתום היזם, שלא ניתן ליישב ביניהן, יחייבו הוראות חוזה זה.
- 2.3. 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' לחוזה, הכל בהתאם להוראות פרק א' בחוזה זה.
- 2.4. היזם מתחייב לבצע בהתאם להוראות חוזה זה את התכנון, הבנייה, הפיתוח הצמוד והמשלים והמכירה של יחידות הדיור למגורים בהם זכה ולרשמן בלשכת רישום המקרקעין.
- 2.5. היזם מתחייב לבצע את התחייבויותיו בהתאם להוראות חוזה זה, לפי מיטב הנוהג המקצועי, בטיב ובאיכות שנקבעה בהוראות חוזה זה. להבטחת מילוי התחייבויות היזם לביצוע הוראות חוזה זה, מתחייב היזם להמציא ערבויות בנקאיות אוטונומיות.
- 2.6. מחיר מטר מרובע דירתי, אשר ישמש לחישוב המחיר המירבי לדירת מחיר למשתכן כפי שיפורט בחוזה זה, הינו \_\_\_\_\_ ₪ לא כולל מס ערך מוסף.
- 2.7. "ערבות ביצוע" - ערבות בנקאית/חברת ביטוח אוטונומית צמודה כאמור בסעיף 31 לחוזה זה על סך \_\_\_\_\_ של: \_\_\_\_\_ ₪. ובמלים: \_\_\_\_\_.

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

- 3.1. מפרט מחייב (נספח ג'1)
- 3.2. טופס הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות (נספח ג'2).
- 3.3. נספח ביטוח (נספח ג'3).
- 3.4. טופס הצהרה על דירות מחיר למשתכן (נספח ג'4).
- 3.5. טפסי דיווח למפקח מטעם היזם (נספח ג'5).
- 3.6. תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה (נספח ג'6 לחוזה).
- 3.7. כתב התחייבות של רוכש דירת מחיר למשתכן (נספח ג'7)
- 3.8. נוסחי ערבויות (נספח ג'8).
- 3.9. יפוי כח בלתי חוזר נוטריוני (ג'9)
- 3.10. כתב התחייבות להמצאת נספח ביטוח (ג'10).

3.11. תקנון התוכנית ותשריטים (נספח י' בחוברת המכרז).

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

4.

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

4.2. תקנים ישראליים במהדורתם האחרונה המעודכנת.

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

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

4.5. ההודעות למציעים, שתצאנה מטעם הרשות, לפני המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז, לרבות פרוטוקול סיור מציעים ככול שיערך, ושעל היזם להחזירן חתומות יחד עם כל יתר מסמכי מכרז/חוזה זה, עפ"י קביעת הרשות.

## **פרק א' - בנייה**

חוזה זה בא להסדיר את המחויבויות של היזם ושל הרשות בכל הקשור לבניית יחידות דיור למגורים ולפיתוח הצמוד.

### **5. הצהרת היזם והתחייבויותיו**

5.1. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, מתחייב היזם לבנות יחידות דיור 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.

5.2. 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 התחשבות כספית הנובעת מתיקון שטחים כאמור בחוזה החכירה.

5.3. היזם מתחייב כי, עובר לגמר שלב הבנייה 06, יסיים, בין היתר, ביצוע של קירות היקפיים של המגרש, לרבות מעקות בראש הקירות ולרבות החיפוי של הקיר, בהתאם לתוכניות הבינוי ולמפלסי הפיתוח הן של המגרש עצמו והן של המגרשים הגובלים, לרבות שצ"פים ומוסדות ציבור, וזאת בין אם מגרש היזם תומך את עצמו כלפי השטחים הסמוכים ובין אם המגרש השכן גבוה ממגרש היזם, ולקבל אישור של הגורם המפתח על העמידה בביצוע הפיתוח בתוך תחום המגרש בהתאם למפה/תשריט המקורית, כפי שנמסרה במסמכי המכרז ובמועד מסירת המגרש. האישור כאמור ימסר לנציג הגורם המפתח.

למען הסר ספק, מובהר כי באם 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 הרשות, על היזם לפעול לתיקון הנדרש ועל חשבונו.

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



## 6. לוח זמנים

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

מועד	תיאור השלב
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להמציא חוזה חתום (ע"י הזוכה) לביצוע תשתיות ציבוריות לגורם המפתח ולעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה המפתחת, לרבות הפקדת ערבות בנקאית/חברת ביטוח כנדרש בחוזה התשתית.
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	לשלם את סה"כ הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות לרמ"י.
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להמציא חוזה בנייה חתום (ע"י הזוכה) לרמ"י ; להמציא את הערבויות בנקאיות/חברת ביטוח.
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להשלים את מלוא התמורה בגין הקרקע.
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	להמציא חוזה חכירה חתום (ע"י הזוכה) לרמ"י.
תוך 24 חודשים מ"המועד הקובע" ובלבד שמילא הזוכה את התחייבויותיו עפ"י תנאי המכרז לרבות תשלום מלוא הוצאות הפיתוח והתמורה בגין הקרקע וחתימת החוזים *	שלב הבנייה 05 - מועד מסירת המגרש ליזם לצורך הבנייה.
תוך 06 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 06.
תוך 23 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 39.
תוך 26 חודשים ממועד מסירת המגרש לזוכה (שלב 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 42.

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

\* בכפוף להסכם התשתיות .

6.2. מובהר ומוסכם בזה כי, לוח הזמנים והמועדים לביצוע הפעולות והעבודות כמפורט בסעיף 6.1, הינו תנאי יסודי ומהותי בחוזה זה.

6.3. לא עמד היזם בהוראות סעיף זה או בחלקן, תהיה רשאית הרשות, בנוסף לכל התרופות העומדות להם על-פי כל דין, לבטל את זכיית היזם במכרז וכל הכרוך בכך, וכן לבטל חוזה זה.

## 7. הקצאת קרקע

7.1. היזם מתחייב לחתום על חוזה חכירה עם הרשות.

7.2. דמי החכירה ישולמו לרשות בהתאם לתנאים שיקבעו על-ידה בתנאי המכרז.

## 8. בניית דירות מחיר למשתכן

8.1. 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.

8.2. היזם מתחייב לבנות את כל דירות מחיר למשתכן במתחם זכה כדירות מחיר למשתכן.

**על אף האמור, אם תאושר תכנית שבמסגרתה יגדל מס' יח"ד, שניתן לבנות במקרקעין במסגרת הקלה, לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה הזוכה רשאי למכור מספר יחידות דיור במתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן, כמספר יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה.**

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

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

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

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

8.3. היזם מתחייב לבנות את דירות מחיר משתכן בהתאם למפרט שאינו נחות מהמפרט המופיע בנספח ג' 1 לחוזה זה (להלן: "מפרט מחייב").

## 9. מכירת דירות מחיר למשתכן

9.1. מחיר מטר מרובע דירתי, אשר ישמש לחישוב המחיר המירבי לדירת מחיר למשתכן כפי שיפורט להלן, הינו כמפורט בסעיף 2.6 לחוזה זה.

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

9.2.1.1. שטח הדירה, במטרים רבועים;

9.2.1.2. שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחיהם, במטרים מרובעים, יחושבו 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

על אף האמור, 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 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 והזוכה 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 מ"ר והמחיר למ"ר בגין 15 מ"ר (שבסטייה), יעמוד על 8,500 מ"ר למ"ר.

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

9.5.1. ארון מטבח;

9.5.2. ארון אמבטיה, אם נכלל במפרט;

9.5.3. סוללות למים (כיור, אמבטיה ומקלחת);

9.5.4. נקודות מאור, בית תקע ונקודות טלפון;

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

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

9.7. היזם מתחייב למכור את כל דירות מחיר למשתכן במתחם לחסרי דירה, שייבחרו בהליך הגרלה, בהתאם לתנאים המפורטים בחוזה זה ובחוברת המכרז.

9.8. היזם מתחייב למכור את דירות מחיר למשתכן 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

9.9. 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.

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

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

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

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

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

9.15. על אף האמור בסעיף 9 לעיל,

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

בתום שנה מיום קיום ההגרלה, ולאחר שהותר לזוכה במכרז למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל - יהיה הזוכה במכרז רשאי למכור את יתרת הדירות לחסרי דירה ולמשפרי דור שלא במסגרת התנאים והמחיר שנקבעו במכרז, ובלבד שקיבל את אישור משרד הבינוי והשיכון.

9.16. הועדה לתכנון ופיתוח ו/או מועצת מקרקעי ישראל רשאים לקבוע כללים שיאפשרו לשווק דירות מחיר למשתכן שלא במתכונת האמורה בסעיף 9, ובלבד שאלו לא ירעו את מצבו של הזוכה.

9.17. 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 בנקאית 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 12(1) או 22(2) לחוק המכר. מובהר כי הזוכה לא יהיה רשאי להעניק לקונה בטוחה אחרת מבין אלה המנויות בסעיף 2 לחוק המכר.

#### **10. מכירת דירות מחיר למשתכן לבני מקום**

10.1. הקצאה לבני מקום, תהיה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1538 (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).

#### **11. פרסום דירות מחיר למשתכן**

11.1. 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.

11.2. היזם מתחייב לפרסם את הפרויקט בהיקף ובתנאים כפי שתורה הרשות. בכל מקרה פרסום זה יכלול לכל הפחות פרסום מודעה ב- 2 עיתונים בתפוצה ארצית ועיתון מקומי אחד במשך 3 סופי שבוע לפחות ובגודל מודעה שלא יפחת מ- 15X20 ס"מ.

#### **12. הרשמה והגרלת דירות מחיר למשתכן**

12.1. היזם יורשה להתחיל במכירת דירות מחיר למשתכן, רק לאחר שידווח לרשות פרטים כמפורט בטופס "הצהרה על דירות מחיר למשתכן" נספח ג'4 לחוזה, ובלבד שעמד בכל התנאים הקבועים בסעיף 9 לחוברת המכרז.

12.2. היזם ימכור את דירות מחיר למשתכן לחסרי דירה אשר יזכו בהגרלה שתערוך הרשות או משרד הבינוי ואשר יופנו על ידי הרשות או משרד הבינוי.

על אף האמור, ככל שעברו 12 חודשים מיום קיום ההגרלה הראשונה, ולאחר שקיבל היזם אישור המשרד למכור את יתרת הדירות כאמור לעיל, ולא נרכשו ע"י חסרי דור מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, הרי שיתרת הדירות שלא נמכרו לחסרי דירה, ימכרו על ידי הזוכה גם למשפרי דור, זאת בתנאי הזכייה. הועדה לתכנון ופיתוח תקבע כללים בעניין.

12.3. לצורך ביצוע ההגרלה היזם יעביר לרשות ו/או למשרד, בין היתר, את המפרטים והמסמכים הבאים: מחירי דירות מחיר למשתכן (מחיר כל דירה בהתאם לאמור בסעיפים 9.2-9.3 להסכם זה), חוזה מכר כולל מפרט, תשריט וכל מסמך אחר בהתאם לבקשת הרשות ו/או משרד הבינוי.

### **13. הוראות שיקבעו בחוזה המכר עם רוכש דירת מחיר למשתכן**

13.1. חוזה המכר בין היזם לרוכש, ישא את הכותרת "חוזה מכר - דירת מחיר למשתכן" בהדגשה.

13.2. היזם מתחייב, שכל החוזים שייחתמו בינו לבין רוכשי הדירות, ינוסחו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח ג'6 לחוזה זה ("תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה").

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"ב 1982, ו/או על-פי כל דין ואין בהוראות הכלולות בהנחיה שבנספח כדי להטיל אחריות ו/או חובות כלשהם על המשרד ו/או הרשות.

13.3. היזם יקבע בחוזה המכר של דירת מחיר למשתכן, כי הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדור), המוקדם מביניהם, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש/שבע השנים, אשר נכרת לפני תום חמש/שבע השנים האמורות. יחד עם זאת, הרוכש יהיה רשאי להשכיר הדירה, למטרת מגורים בלבד.

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

13.5. להבטחת עמידת רוכש דירת מחיר למשתכן 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, לטובת הרשות, לרישום הערת אזהרה זו וכל הכרוך בכך.

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

- 13.6.1. מפרט הדירה והבניין לא יפחתו מהמפרט המחייב המצורף לחוזה זה.
- 13.6.2. לא יתאפשר לרוכש לבצע שדרוגים החל ממועד החתימה על חוזה המכר ועד לקבלת מפתח הדירה וכן לא יתאפשר קבלת זיכוי כנגד ויתור על רכיבים במפרט, למעט זיכוי כנגד ויתור על על רכיבי המפרט כמפורט בסעיף 9.4 לעיל.
- 13.6.3. יובהר כי ניתן לבצע תוספת למפרט ו/או שדרוג עד למועד החתימה על חוזה המכר, ובלבד שמחיר הדירה לא יעלה על התחשיב המפורט לעיל.
- 13.7. הזוכה יקבע בחוזה המכר את גובה הזיכוי הכספי שיינתן לרוכש הדירה כנגד ויתור על פריט מבין הפריטים המנויים בסעיף 9.4 לחוזה זה.
- 13.8. הקניית זכות בעלות על דירות מחיר למשתכן תהיה באישור רשות מקרקעי ישראל ובהתאם לכללים שיקבעו בעניין.

## **14. טיב ואיכות הבנייה והפיתוח**

### **14.1. תכנון**

- 14.1.1. היזם מתחייב לתכנן ולבצע את הבתים/בניינים/יחידות דיור ופיתוח החצר על-פי ההנחיות וההוראות המפורטות במסמכי החוזה על נספחיו. לצורך התכנון מתחייב היזם לבצע על חשבונו מדידה טופוגרפית בקנ"מ 1:250, אשר תשמש רקע לתכנון הבנייה ופיתוח החצר, ובכלל זה הכנת תכניות הקצאה ואישורן כמקובל.
- 14.1.2. היזם מתחייב לתכנן את כל דירות מחיר למשתכן במתחם כדירות מחיר למשתכן, כמפורט בסעיף 9 לעיל.
- במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד במתחם אותן הזוכה רשאי למכור שלא במחיר למשתכן, לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לעיל, תחת העמודה "מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי).
- 14.1.3. היזם מתחייב לתכנן את המחסנים הדירתיים, במידה ויתוכננו, עם כניסה מהחלקים המשותפים/ציבוריים של המבנה (לא מהדירות).
- 14.1.4. 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.
- 14.1.5. היזם (או מי מטעמו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתוכנית התקפה או לקדם תוכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה").
- הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבנייה.



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

14.1.7. היזם מתחייב כי אם תאושר תכנית ו/או הקלה לתוספת דירות מגורים לפי תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב-2002, ו/או כל החלטה אחרת אשר במסגרתן יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, היזם יבנה וימכור את דירות המגורים הנוספות, כדירות מחיר למשתכן, לרבות כל התנאים החלים על מכירת דירת מחיר למשתכן, כמפורט בסעיף 9 לעיל, ובהתאם להוראות חוזה זה. בנוסף, במקרה זה על היזם לשפות את הרשות בגין כל דרישה או תביעה, אם תהיה, מכל גורם שהוא כתוצאה מהגדלת מספר יחידות הדיר, ובכפוף לקבוע בסעיף 10 לעיל. כמו כן היזם מתחייב לשאת בתשלום תוספת הוצאות פיתוח לרשות, על פי קביעת הרשות, בגין האמור לעיל.

**על אף האמור, אם תאושר תכנית שבמסגרתה יגדל מס' יח"ד, שניתן לבנות במקרקעין במסגרת הקלה, לפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, הזוכה רשאי למכור מספר יחידות דיר במתחם שלא במסגרת מחיר למשתכן, כמספר יחידות הדיר שיתווספו עקב הקלה.**

14.1.8. בגין כל שינוי ו/או הקלה בתוכנית/בתכנון הגורם לפי קביעת רמ"י להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח, גם אם שינוי התוכנית/תכנון אינו בגדר שינוי תב"ע ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

## **14.2. תיאום תכנון תשתיות ופיתוח**

14.2.1. היזם מתחייב לתכנן ולבצע את עבודות הבנייה ופיתוח המגרש לרבות מיקום וגובה הכניסה למגרש, מיקום פילרים וארונות סף, מיקום התחברות לשוחות ביוב וחיבור למערכת אספקת מים וכדומה, בתיאום עם הגורם המפתח ועל פי הוראותיו.

### 14.3. ביצוע

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

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

14.3.3. היזם יבצע את כל עבודות המוטלות עליו לפי חוזה זה על נספחיו, לפי מיטב הנוהג המקצועי, בסטנדרט נאות ובהתאם למפרט נספח לחוזה, לפי כל דין ובהתאם לאמור בחוזה זה.

14.3.4. 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 הרשות ו/או הגורם המפתח.

### 15. אחריות לנזק או לאובדן

15.1. 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 כלשהם תוך כדי ביצוע העבודות. למען הסר-ספק, מוסכם בזאת, כי הרשות לא תישא בכל נזק או אובדן כאמור.

### 16. שמירה, גידור ושאר אמצעי זהירות

16.1. היזם יהא אחראי כלפי הרשות וכלפי צד ג' בדבר שמירה, גידור ושאר אמצעי הזהירות לביטחון ונוחות של הציבור, בכל מקום שיהיה צורך בכך או שיידרש על-ידי נציג הרשות או הגורם המפתח, או שיהיה דרוש על-פי כל דין או על-פי הוראה מצד רשות מוסמכת כלשהי.

16.2. 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.

16.3. בכל מקרה של נזק לעבודות הבנייה, הפיתוח הצמוד, ועבודות הפיתוח הכללי הנובע מסיבה כלשהי, פרט לסיכון 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.

16.4. לעניין חוזה זה, "סיכון מוסכם" פירושו מלחמה, פעולות איבה המבוצעות על-ידי כוחות סדירים, פלישת אויב, פעולות מדינה אויבת, קרבות (בין אם הוכרזה מלחמה ובין אם לאו), וכוח עליון. למקרה של סיכון מוסכם, תאושר הארכת תקופת הביצוע כפי שיקבע המנהל.

## **17. שמירה על רשות הציבור**

17.1. 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.

17.2. 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 הרשות ושל כל אדם או רשות המוסמכת לפקח על הטיפול בכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים וכיו"ב כאמור.

17.3. היזם אחראי שתוך כדי ביצוע העבודות, לרבות עבודה ארעית, לא תהיינה הדרכים המובילות למקום העבודות משובשות כך שתקשה על התנועה הרגילה בדרכים האמורות ותקבל תחילה רישיון הדרוש לכך מהרשות המוסמכת וינקטו על-ידו כל האמצעים לרבות בחירתם של הדרכים של כלי הרכב ושל זמני ההובלה, כך שתמעט ככל האפשר ההפרעה לתנועה הרגילה בדרכים ויימנע ככל האפשר נזק לדרכים.

## **18. טיפול בעודפי עפר**

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

18.2. היזם ישמור תעודות משלוח מהמוביל בעל הרישיון, של חומר חפירה או חציבה שהועבר לאתר אחר, או הוכחה על שימוש בחומר באתר, ויצגם לרשות או לגורם המפתח מייד עם קבלת דרישה.

## 19. טיפול בפסולת

19.1. היזם מתחייב כי חומר פסולת וכן כל חומר אחר, לרבות עודף חומר חפירה/חציבה שיקבע על-ידי המפקח, יסולק אל אתרי שפיכה מאושרים לפי הנחיות משרד איכות הסביבה והרשות המקומית.

19.2. אם אין אתר סילוק פסולת בנין מורשה בהתאם לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי לפי חיקוק אחר) התשל"ד – 1974, בסביבתו של אתר הבנייה, יש לתאם עם המשרד לאיכות הסביבה ועם הרשות המקומית בה נמצא אתר הבנייה את מיקום האתר לסילוק פסולת בנייה.

19.3. השגת היתרים וסילוק חומר זה, הינם באחריותו הבלעדית של היזם ולא ישולם עבור עבודה זו. היזם מתחייב לקבל אישור מוקדם מהרשות המקומית לפני תחילת העבודה ולפעול על פי תנאי הרישיון. ו/או ההיתר שניתנו לו.

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

19.5. לביצוע האמור לעיל, היזם נדרש להתקשר עם מפעיל אתר בעל רישיון לסילוק פסולת בנין, בהתאם לצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי לפי חיקוק אחר) התשל"ד – 1974, (להלן: "הצו") (להלן: "האתר").

19.6. היזם יעביר לידי הרשות ו/או הגורם המפתח, ככל שידרש, את אישור ההתקשרות שלו עם האתר בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות (נספח ג'2), עפ"י המפורט להלן:

### **הערכת כמות פסולת המיוצרת**

#### **ביחידה של 100 מ"ר בנוי**

לפחות 20 טון  
לפחות 8 טון  
לפחות 60 טון  
לפחות 1.5 טון לכל 1 מ"ק

### **קבוצת ייחוס**

בניה רגילה למגורים  
בניה טרומית למגורים  
הריסה  
חפירה/חציבה

19.7. היזם ישמור קבלות/אישורי קליטה באתר הטיפול של כל כמות פסולת הבניין שסולקה.

19.8. לצורך פינוי פסולת בנין, יתקשר היזם רק עם מוביל פסולת בעל רישיון עסק להובלת פסולת.

19.9. ערבות הביצוע אותה הפקיד היזם תשוחרר רק לאחר הצגת אישור ההתקשרות עם מפעיל האתר (לכל המאוחר עד שלב 06) בפני המפקח והצגת כל הקבלות והאישורים המפורטים לעיל ובדיקת השטח ע"י המפקח (לכל המאוחר עד שלב 42).

הקבלות ו/או האישורים הנ"ל יוצגו בכל שלב, על-פי בקשה, גם בפני אחד או יותר מאלה: המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית.

19.10. למען הסר-ספק, אין לשרוף ואין לקבור כל פסולת שהיא.

## **20. מפקח מטעם היזם**

20.1. 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 הזמן שהיזם מבצע עבודות.

### **20.2. המפקח המפקח מהמפקח מטעם היזם אחראי שבאתר הבנייה יימצאו:**

- 20.2.1. סט תכניות מושלם לביצוע העבודות.
- 20.2.2. היתר בניה.
- 20.2.3. מפרט טכני לפי חוק מכר (לפני התחלת מכירת הדירות).
- 20.2.4. לוח זמנים מפורט לביצוע במסגרת תקופת הביצוע שבחווה.
- 20.2.5. יומן עבודה.
- 20.2.6. הנחיות ביסוס.
- 20.2.7. פרוגרמת בדיקות וחווה עם המכון הבודק.
- 20.2.8. אישור מודד מוסמך לסימון המגרש ושל המבנים.

### **20.3. ניהול יומן העבודה:**

- 20.3.1. המפקח יימצא יום יום באתר הבנייה, לאורך כל הזמן שהיזם מבצע עבודות ויעקוב אחרי ביצוע העבודות בהתאם לתוכניות המאושרות. המפקח ירשום ביומן העבודה את המפרטים הבאים:
- 20.3.1.1. תאור העבודות המבוצעות עם ציון הליקויים שמצא.
  - 20.3.1.2. חומרים שנשלחו לבדיקה לפי פרוגרמת בדיקות ותוצאות הבדיקות.
  - 20.3.1.3. תאריך הזמנת המתכננים לצורך פיקוח עליון מטעמם, תאריך הביקורים באתר הבנייה וצירוף דו"חות הביקורים ליומני העבודה.
  - 20.3.1.4. ציון אישור המתכננים שהליקויים תוקנו.
  - 20.3.1.5. ציון תעודות תו תקן של החומרים שהובאו לאתר הבנייה.
  - 20.3.1.6. דיווח על שלבי הבנייה בהתאם לסמלים שנקבעו, לצורך מעקב אחרי התקדמות הבנייה.
  - 20.3.1.7. דיווחים על ביצוע היסודות ועל יציקות הבטון ירשמו בטפסים המצורפים בנספח ג'5 לחווה והמהווים חלק בלתי נפרד מיומן העבודה.

### **20.4. מעקב: אחר ביצוע משלב עבודות העפר והיסודות:**

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

- 20.4.1.1. תכנית יסודות מאושרת לביצוע.
- 20.4.1.2. תכנית מדידה של האתר הכוללת: מצב הקרקע בתחילת ביצוע היסודות; מצב התכנון הסופי של פני הקרקע באתר.
- 20.4.1.3. דיווח על ביצוע היסודות בהתאם לטופס המוזכר בנספח ג'5.
- 20.4.1.4. דו"חות הביקור של יועץ הביסוס.
- 20.4.1.5. אישור המפקח והערותיו לגמר ביצוע היסודות.

## 20.5. בדיקת חומרים, טיב הביצוע ועמידה בלוח זמנים:

- 20.5.1. המפקח ידאג שהמכון המוסמך יוזמן לנטילת חומרים לבדיקה בהתאם לפרוגרמת הבדיקות המפורטת בחוזה זה.
- 20.5.2. אם תוצאות הבדיקות יהיו שליליות, יורה המפקח על עריכת בדיקות חוזרות.
- 20.5.3. אם תוצאות הבדיקות החוזרות יהיו שליליות, ידווח המפקח למתכנן ויבקש חוות דעתו שתחייב את היזם.
- 20.5.4. תוצאות הבדיקות יירשמו ביומן העבודה.
- 20.5.5. המפקח יבדוק ביצוע הנדסי נאות של כל העבודות נשוא החוזה ויתריע על כך ביומן.
- 20.5.6. המפקח יבדוק התקדמות העבודה ועמידה בלוח הזמנים שבחוזה. אם החריגה בלוח הזמנים היא של חודשיים ויותר, יודיע על כך המפקח לפיקוח המשרד או הרשות על פי העניין.

## 20.6. השלמת המבנה ומסירתו

- 20.6.1. המפקח יוודא שהיזם השיג את כל האישורים והתעודות הנדרשות להשלמת המבנה, בהתאם לכל דין.

21. היזם יאפשר ויסייע לנציג הרשות 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. היזם יהיה אחראי לכך כי כל מבצעי העבודות מטעמו יאפשרו ויסייעו לנציג הרשות ו/או מי מטעמה, להיכנס בכל עת למקומות האמורים.

## 22. הוראות וסמכויות המפקח מטעם הרשות או מי מטעמה

- 22.1. הרשות רשאית למנות מפקח מטעמה לביצוע מעקב אחר עמידת היזם בהוראות ההחוזה, והיזם מתחייב להישמע להוראות המפקח.

22.2. 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.

- 22.3. 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".

22.4. 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.

22.5. מובהר בזה כי סמכות המפקח בהתאם לסעיף זה אינה גורעת או משחררת את היזם מאחריותו ומהתחייבויותיו המלאות כלפי הרשות או מי מטעמה 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 הרשות או מי מטעמה.

22.6. לא מילא היזם את התחייבויותיו לפי סעיפים 16, 18 ו-19 תיהיה הרשות רשאית, 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 הרשות בכל הנוגע לטיפול בפסולת, נזק, או אובדן, כמשמעותם בסעיפים הנ"ל.

## 23. רישום בלשכת רישום המקרקעין

23.1. ידוע ליזם כי מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה עם הרשות, מתחייב היזם לבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום החכירה על שמו בלשכת רישום המקרקעין. מובהר בזאת ליזם כי הרשות לא יבצע כל פעולת רישום בספריו ובכלל זה התחייבות לרישום משכנתא, הערת אזהרה, העברת זכות שכירות וכיוצ"ב. פעולות אלה ככל שתידרשנה תתבצענה על ידי היזם בעצמו ועל חשבונו, ישירות בלשכת רישום המקרקעין.

23.2. היזם מתחייב, סמוך לאחר קבלת ההודעה בכתב מהרשות או מכל גורם אחר כי נרשמה פרצלציה בלשכת רישום המקרקעין, לגבי כל השטחים, המבנים והדירות במתחם, לבצע ולרשום על חשבונו בלשכת רישום המקרקעין, את זכויות החכירה בהתאם לחוזה החכירה בינו לבין הרשות, רישום בית משותף, רישום זכויות רוכשי הדירות וכל הנדרש לצורך האמור על-פי כל דין וכמפורט להלן:

23.2.1. רישום המבנה כבית משותף על-פי הנדרש בחוק המקרקעין, וזאת לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד רישום הפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין. היזם ימציא להרשות תוך המועד המפורט לעיל צווי בית משותף לגבי כל מבנה.

23.2.2. רישום זכויות רוכשי הדירות, בדירות בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר משישה חודשים מתאריך רישום הבית המשותף כאמור לעיל, לרבות ביצוע כל הפעולות הנדרשות לכך על-פי כל דין.

23.2.3. אם הרשות תודיע ליזם כי רישום הפרצלציה יתבצע ע"י היזם ועל חשבונו מתחייב היזם לבצע את הפרצלציה באופן שכל מבנה יעמוד על חלקה נפרדת בהתאם לתכנית בניין עיר מאושרת, ולהמציא להרשות העתק מתוכנית הפרצלציה שנרשמה כאמור, וזאת תוך המועד שנקבע לגמר הבנייה של אותו מבנה בהתאם לחוזה זה או מועד אכלוס הדירה הראשונה במתחם – לפי המוקדם מביניהם.

תכנית הפרצלציה הנ"ל תוכן בהתאמה מלאה להוראות התשריט והתקנון לתוכנית בניין ערים שבתוקף ותכלול בין היתר גם את השטחים הציבוריים לרבות דרכים, שבילים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למבני ציבור וכדומה.

23.2.4. בסיום הליך רישום הדירות, ימציא היזם לרשות את המסמכים המפורטים בסעיפים 31.2.3-31.2.4 להלן.

23.2.5. למרות האמור לעיל, באם נרשמה פרצלציה קודם לחתימת חוזה זה, או במהלך תקופת הבנייה, אזי היזם מתחייב כלהלן:

רישום המבנה כבית משותף על-פי הנדרש בחוק המקרקעין וזאת לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד ביצוע שלב 39.

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



בית משותף במבנים בעלי שתי יחידות דיור ומעלה, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויות.

23.2.7. מבלי לגרוע מאחריות היזם לביצוע הרישומים האמורים לעיל תהיה הרשות רשאית בכל עת להורות ליזם, והיזם מצהיר ומקבל על עצמו בזה לפעול בהתאם להוראותיה ולהעביר את ביצוע, אישור ורישום כל הפעולות האמורות לעיל, או חלק מהן, לכל גוף אשר הרשות תורה, על חשבון היזם, ולחייב את היזם בכל ההוצאות והתשלומים לרבות שכר טרחת עורך-דין הכרוכים בכך.

23.2.8. הרשות לא תקנה לזוכה/יזם בעלות במקרקעין נשוא המכרז.

## 24. ביטוח עבודות היזם

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

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

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

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

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

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

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

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

24.4. בכל מקרה אשר בגינו תוגשנה או עלולות להיות מוגשות תביעות, אשר לפי שיקול דעתה של הרשות, והערכתה ימצו חלק כלשהו מסכומי הביטוח, יהיה היזם מחויב לפי דרישתה של הרשות להגדיל בהתאמה את גבולות הכיסוי הביטוחי או לבצע ביטוח חדש נוסף בתנאים כאמור, למשך יתרת תקופת הביצוע על-פי החוזה.

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

24.6. היזם מתחייב לקיים בדייקנות את כל דרישות נספח הביטוח ולעשות כל פעולה, אם יידרש לעשותה על-ידי הרשות, כדי לממש את נספח הביטוח בעת הצורך. אי מילוי התחייבויותיו של היזם על-פי נספח הביטוח לא יגרע מזכויות הרשות על-פי תנאי נספח הביטוח. היה והרשות תחליט לתבוע על-פי נספח הביטוח שנרכש על-ידי היזם, מתחייב היזם לסייע להרשות להגיש ביחד אתו את התביעה למבטח.

24.7. היזם מתחייב לחתום מיד לפי דרישתה הראשונה של הרשות, על כל תעודה ועל כל מסמך, אשר לפי חוק כלשהו או לדעת הרשות או על-פי תנאי איזה ביטוח, יהיו דרושים או רצויים לשם ביצוע כל או חלק מהתחייבויותיו.

24.8. היזם מתחייב להמציא להרשות, מיד לפי דרישתה הראשונה, כל רישיון, אישור, תעודה, קבלה או מסמך אחר, שלדעת הרשות יהיו דרושים או רצויים לשם הוכחת קיום התחייבויות היזם לפי סעיף זה.

24.9. במקרה ויוסכם בין היזם לבין מבצע עבודות מטעמו או כל צד שלישי אחר כי הביטוחים הנ"ל, כולם או חלקם, ייעשו על חשבונו ועל אחריותו של צד שלישי אחר מטעם היזם, באחריות היזם לגרום לכך כי הביטוחים הנ"ל יענו על דרישות סעיף זה.

24.10. היזם מייפה בזה באופן בלתי חוזר, את כוחה של הרשות לעשות בשמו, במקומו ועל חשבונו פעולה מהפעולות המנויות שבסעיף זה לעיל, בכל מקרה שפעולה מהפעולות הנ"ל לא תיעשה על-ידי היזם, או שלא תיעשה לשביעות רצונה של הרשות.

24.11. היזם פוטר בזה את הרשות מראש, מכל אחריות, במקרה שהרשות לא תישתמש בסמכות כלשהי מסמכויותיה על-פי יפויי הכוח הנזכרים לעיל, ובייחוד אך בלי לגרוע מכלליותו של הפטור הנ"ל, במקרה שהרשות לא תסדר איזה ביטוח, כאמור לעיל, או במקרה שלא תסדר אותו בזמן, או באופן הנכון או במקרה שמחמת ליקוי בצורת הביטוח, או בשל סכומו הנמוך של איזה ביטוח, או מחמת חוסר דרישה או מסיבה כלשהי, חברות הביטוח לא תשלמנה בעד איזה נזק או הפסד.

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

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

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

## **25. המחאת זכויות לפי החוזה**

ביקש היזם להסב, או להמחות את זכויותיו וחביותיו, לפי חוזה זה, או חלק מהן, תבחן הרשות את הבקשה והיא רשאית לקבלה, לדחותה או לקבלה בתנאים, הכל על-פי שיקול דעתה הבלעדי ובין היתר בכפוף להתחייבות של היזם שעל שמו יוסב החוזה, לחתום על נוסח חוזה זה כל נספחיו בשינויים המחויבים בגין ההסבה.

## **26. ביטול חוזה**

מבלי לפגוע בזכות הרשות לפי הוראות חוזה זה, ועל-פי כל דין, תהיה הרשות רשאית להודיע ליזם על ביטול חוזה זה או כל חלק ממנו לרבות בכל אחד מהמקרים הבאים:

26.1. היזם לא עמד בהתחייבותו לשלם את מלוא התשלום עבור הקרקע, בהתאם לתנאי המכרז.

26.2. עברו 3 חודשים ממועד המסירה, והיזם טרם החל בביצוע שלב 06, מכל סיבה שהיא.

26.3. היזם המחזיק או הסב ליזם אחר את החוזה, כולו או מקצתו או נספח מנספחיו, בניגוד להוראות חוזה זה וללא קבלת אישור הרשות מראש ובכתב.

26.4. היזם העביר ליזם אחר מניות המקנות שליטה ביזם או שנעשה אצל היזם שינוי מבנה או מיזוג עם יזם אחר, ללא הסכמת הרשות מראש ובכתב.

26.5. הוצא ליזם צו הקפאת הליכים.

26.6. הוצא צו כינוס נכסים או מונה ליזם כונס נכסים או מנהל מיוחד או נתמנה ליזם מפרק או מפרק זמני או פורק היזם בפירוק מרצון או על-ידי בית המשפט.

## **27. ביצוע שומה חדשה**

מבלי לגרוע מהוראות האמור לעיל, אם לדעת הרשות, קצב ביצוע עבודות נשוא חוזה על-ידי היזם, איטי מדי בכדי להבטיח השלמת העבודות במועדן ו/או היזם לא עמד בלוח הזמנים, רשאית הרשות לערוך שומה חדשה למחיר הקרקע שבה זכה היזם והיזם מתחייב לשלם להרשות את ההפרש בין השומה החדשה לבין הסכום ששולם ע"י היזם בגין הקרקע, אם קיים הפרש כזה.

## **28. 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.

## **29. הפסקת עבודות לפי הוראות הרשות**

29.1. היזם יפסיק את ביצוע העבודות, או ידאג כי מבצעי העבודות מטעמו יפסיקו אותן, כולן או מקצתן, לזמן מסוים או לצמיתות, לפי הוראה בכתב מאת הרשות ובהתאם לתנאים ולתקופה שצויינו בהוראה. הרשות רשאית לתת הוראה כאמור להפסקת העבודה על פי שיקול דעתה הבלעדי.

29.2. הוצאות שנגרמו ליזם או לצד ג' כתוצאה מהפסקה של ביצוע העבודות לפי הוראות הרשות כאמור בסעיף קטן (א), לרבות תשלום פיצויים לצד ג' על-פי פסק-דין סופי, יחולו על הרשות, 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 הרשות לאחר שניתנה ליזם הזדמנות להשמיע טענותיו.

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

### **30. תקופת בדק ותיקון ליקויים**

מבלי לגרוע מכל דין מתחייב היזם כדלקמן:

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

30.2. לתקן כל ליקוי ו/או פגם שיתהוו ויתגלו במבנה ו/או בדירות ו/או ברכוש המשותף הקשורים לכלל עבודות היזם לרבות ליציבות המבנה ולעמידתו הן מבחינת הביסוס והן מכל בחינה אחרת.

30.3. לבצע את התיקון כאמור מיד לאחר שקיבל על כך הודעה, וזאת אף לאחר תום תקופת הבדק. קבעה הרשות על פי שיקול דעתה הבלעדי כי לא ניתן לתקן את הפגם או הליקוי כאמור, יפצה היזם את הרוכש או את הרשות על מלוא הנזק שייגרם להרשות או למשתכנים.

### **31. ערבות ביצוע**

31.1. עם חתימה על חוזה זה וכחלק בלתי נפרד ממנו, מתחייב היזם להמציא לרשות ערבות בנקאית/חברת ביטוח אוטונומית צמודה למילוי כל התחייבויות היזם, לרבות עמידה בתנאי מחיר למשתכן, על-פי הוראות חוזה זה על סך של: \_\_\_\_\_ ₪ (ובמילים: \_\_\_\_\_ ₪).

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

הערבות תהיה צמודה למדד תשומות הבנייה למגורים של חודש ינואר 2019.

הערבות תהיה על-פי הנוסח המצורף בנספח ג' לחוזה.

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

31.2.1. 35% - לאחר מכירת 50% מסך יחידות הדיור ובכפוף לעמידה בכל הוראות החוזה לרבות לעניין מחיר המכירה על-פי תנאי המכרז והחוזה (מכירה - חתימה על חוזה מכר עם משתכן).

31.2.2. 35% - לאחר מכירת כל יחידות הדיור וכן השלמת ביצוע שלב הבנייה 06 וקבלת היתר בנייה מלא לכל יחידות הדיור.

31.2.3. 20% - לאחר השלמת ביצוע שלב 42, קבלת טופס 4 ובכפוף לעמידת היזם בביצוע הבניין ודירות מחיר למשתכן בהתאם לתנאי חוזה זה ובלבד שיתרת הערבות אשר תוותר בידי הרשות, לא תפחת מ- 1,000 ₪ ליח"ד.

31.2.4. 10% - לאחר סיום ביצוע רישום בית משותף ורישום זכויות משתכנים בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לכללי הרשות, ולאחר פניה לכל רוכשי הדירות לצורך רישום זכויותיהם ורישום זכויות המשתכנים בלשכת רישום המקרקעין בהיקף של לפחות 50% מהדירות במתחם.

31.2.5. אם טרם נרשמה פרצלציה, על-ידי הרשות מכל סיבה שהיא, תשוחרר יתרת הערבות בתום שנתיים ממועד מסירת החזקה של כל הדירות לידי המשתכנים בתנאי שנתחם חוזה חכירה בין כל רוכשי הדירות לבין הרשות.

31.3. לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק 31.2.1 לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למרחב להקטנת הערבות ולצרף לבקשה את אישור ההתקשרות בין היזם לבין מפעיל האתר לסילוק פסולת, בליווי ההצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות וכן את נספח הביטוח, כמפורט בחוזה הבנייה.

31.4. לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק 31.2.2 לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למחוז להקטנת הערבות ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים:

31.4.1. הוכחה על מכירת הדירות בהיקף הנדרש.

31.4.2. הוכחה על סיום שלב הבנייה 06 והמצאת הוכחת התקשרות עם מפעיל האתר לסילוק פסולת בהתאם לקבוע בסעיף לעיל.

31.4.3. הצגת כל הקבלות ו/או האישורים לפינוי הפסולת.

31.4.4. נספח ביטוח בתוקף.

31.5. לצורך הקטנת הערבות עפ"י ס"ק 31.2.3 לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למרחב להקטנת הערבות ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים:

31.5.1. טופס 4.

31.5.2. פרוטוקול מסירה סופי של השלמת עבודות הפיתוח הכללי לרשות המקומית, במידה ונדרש.

31.5.3. הצגת כל הקבלות ו/או האישורים לפינוי הפסולת.

31.5.4. נספח ביטוח בתוקף.

31.6. לצורך שחרור יתרת הערבות עפ"י ס"ק 31.2.4 לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למרחב ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים:

31.6.1. צווי בית משותף לכל הבתים.

31.6.2. נסח שיש בו ריכוז הרישומים מלשכת רישום המקרקעין, לגבי הרישומים שבוצעו.

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

31.7. לצורך שחרור יתרת הערבות עפ"י ס"ק 31.2.5 לעיל, על היזם להגיש בקשה בכתב למרחב ולצרף לבקשה את המסמכים הבאים:

31.7.1. תצהיר ערוך כדין החתום ע"י מנהל היזם, מורשה חתימה, כי נמסרה החזקה של כל הדירות במועדים הקבועים בס"ק ה' לעיל, וכי נחתמו כל חוזי החכירה בהרשות.

31.7.2. כתב תחייבות 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.

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

## **פרק ב'**

32. עבודות פיתוח חלקיות וקירות תומכים בגבול מגרש היזם על ידי הרשות או מי מטעמה- 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 חשבונו.

## **פרק ג' בוטל**

## פרק ד': הוראות כלליות

### 33. פיקוח על ביצוע הוראות המכרז והחוזה

33.1. היזם ינהל רישום מדויק ומעודכן של מכירת הדירות ומחיריהן וימציא להרשות את הרישום האמור בכל עת שיידרש על-ידה. כמו-כן, ימציא היזם להרשות או למי מטעמה לפי דרישתה, כל חוזה רכישה שחתם עם בעלי תעודת הזכאות בגין דירות מחיר למשתכן נשוא חוזה זה.

33.2. ידוע ליזם והוא מסכים לכך שהרשות תבצע בדיקה מדגמית של דירות מחיר למשתכן, ולשם כך היזם מתחייב לאפשר לנציגי הרשות או מי מטעמה 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 אחרות בהתאם לחוזה זה. כן ייבדק האם היזם כלל בחוזה המכר את כל המתחייב מהוראות המכרז והוראות חוזה זה.

33.3. היזם ידווח להרשות אחת לחודש על מכירת הדירות.

33.4. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, הצדדים מסכימים כי במקרים בהם ימכור היזם את הדירות שלא בהתאם להוראות החוזה, תנקוט הרשות נגדו בכל הצעדים העומדים לרשותה, לרבות חילוט ערבויות, תשלום פיצוי מוסכם, עריכת שומה חדשה לקרקע ופסילת היזם מהשתתפותו במכרזי המשרד והרשות, ובהתאם למפורט בטבלה להלן -

סוג ההפרה	גובה הפיצוי המוסכם לדירה
מכירת דירת מחיר למשתכן, למי שאינו חסר דיור או משפר דיור (בהתאם לתנאי המכרז).	₪ 450,000
מכירת דירת מחיר למשתכן במחיר העולה על המחיר המירבי לדירה.	פער המחירים בין מחיר מכירת הדירה בפועל (בהתאם לדיווח המכירה לממונה על חוק המכר), לבין המחיר המירבי לדירה, בתוספת 15% ממחיר הדירה בפועל.
בניית דירת מחיר למשתכן במפרט נחות מהמפרט המחייב.	₪ 450,000
אי רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין או בספרי הזוכה בתוך 30 יום מיום חתימת החוזה.	₪ 20,000
אפליה במכירת דירת מחיר למשתכן, או התניה של מכירת דירה כאמור בתשלום, או במתן טובת הנאה אחרת, בגין עצם הזכות או קבלת עדיפות לרכוש את הדירה, או התניה כאמור ברכישת הצמדות לדירה, רכישת ציוד או שדרוג מפרט הדירה, או בכל תנאי שהינו בלתי סביר בנסיבות העניין.	₪ 450,000
מכירה לרוכש, קודם חתימת חוזה מכר דירת מחיר למשתכן או לאחריה, של חלק במקרקעין, בנפרד מהקבוע בחוזה המכר האמור.	₪ 450,000
גבייה מרוכש, תשלום בגין שינויים במפרט דירת מחיר למשתכן, או בגין תוספת למפרט האמור, וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד אכלוס הדירה.	₪ 450,000
מכירת דירת מחיר למשתכן לרוכש, או לקרובו, שבינו לבין המוכר, או קרובו, מתקיימים יחסים מיוחדים כהגדרתם בסעיף 106 (א) לחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1976.	₪ 450,000
כל הפרה אחרת של כללי מכרז זה.	₪ 450,000



#### 34. הצהרות היזם

34.1. היזם מצהיר בזה כי ידוע לו והוא מסכים, שבמקרה של הפרת חוזה זה או חלק ממנו על-ידו, רשאית הרשות (בכפוף לזכות הטיעון) להורות על חילוט הערבויות וביטול החוזה.

34.2. היזם מצהיר בזה כי ידוע לו והוא מסכים כי ביטול חוזה זה יגרור ביטול מיידי של חוזה החכירה שחתם היזם עם הרשות, בגין המגרשים במתחם בו זכה. ובדומה מצהיר היזם כי ידוע לו והוא מסכים כי ביטול חוזה החכירה עם הרשות יגרור ביטול מיידי של חוזה זה.

35. מבלי לגרוע מהוראות חוזה זה, ובנוסף לו, היה והפר היזם אחת או יותר מהתחייבויותיו הקבועות בחוזה זה, יהיה חייב לשלם להרשות פיצויים בעד הנזקים וההפסדים שיגרמו לה כתוצאה מההפרה כאמור. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא הרשות רשאית לחלט הערבויות וזכאית לקבל נגד היזם כל סעד משפטי אחר על-פי דין.

36. מקום השיפוט לעניין חוזה זה, יהיה במקום הימצאות המקרקעין או בירושלים בלבד.

37. הרשות רשאית לקזז כנגד כל סכום המגיע מהרשות ליזם על-פי חוזה זה, כל חוב המגיע להרשות על-פי חוזה זה, או על-פי כל חוזה אחר שבין היזם להרשות וכן כל חוב קצוב אחר המגיע מן הממשלה ליזם. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותה של הרשות לגבות את החוב האמור בכל דרך אחרת.

38. 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 הרשות ושל היזם.

39. מודגש כי בכל הקשור ללוח הזמנים לבניית ומכירת דירות מחיר למשתכן, ובכל הקשור לטיב ואיכות הבנייה והפיתוח ולאישור הליכי תיאום תכנון תשתיות ופיתוח, גוברות הוראות חוזה הבניה על הוראות חוזה החכירה, ככל שיש סתירה ביניהם.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום :

\_\_\_\_\_

היזם

\_\_\_\_\_

הרשות

אישור חתימה

מס' חוזה: \_\_\_\_\_

1. אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד/רו"ח, ת.ז. \_\_\_\_\_

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם

\_\_\_\_\_ מספר ח.פ. היזם \_\_\_\_\_

הינם כלהלן

א. \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

ב. \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

ג. \_\_\_\_\_ מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

חתימתם בצרוף חותמת היזם מחייב את היזם.

2. אני מאשר כי הנ"ל חתמו בפני על חוזה זה.

\_\_\_\_\_

חתימה

\_\_\_\_\_

שם

\_\_\_\_\_

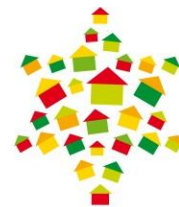
תאריך

**נספח ג'1**

**מפרט מחייב**

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

## מהדורה 12 - 11.12.2017

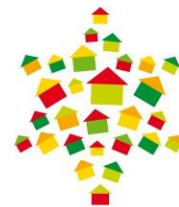


**פירוט התוספות והעדכונים העיקריים במהדורה זו**  
**תמצית זו איננה מהווה את מלוא השינויים והדרישות**  
**הנוסח המחייב והמלא הינו זה המופיע במפרט**

נושא	מהות השינוי	מס' סעיף במפרט
גינה מוצמדת	קביעת תנאים מחייבים להצמדת גינה והגדרת רוחב מינימום לשטחים בגינה : שהות ומעבר	דגשים טכנוניים, סעיף א
הפניית חלונות בדירות צמודות קרקע	קביעת תנאים	דגשים טכנוניים, סעיף ב
חלל תליית כביסה	קביעת כללים למיקום פתח גישה לתליית כביסה	דגשים טכנוניים, סעיף ג
מרפסת	הגדרות וקביעת עומק מינימאלי	דגשים טכנוניים, סעיף ד
חלון במטבח	קביעת החובה שכל מטבח יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר החוץ או למרפסת	דגשים טכנוניים, סעיף ה'
עליית גג	קביעת כללים לתכנון והצמדה לדירה	דגשים טכנוניים, סעיף ו'
חניה ופתרונות חנייה מכניים ואחרים	קביעת כללים להצמדת חניות, קביעת הנחיות לתכנון חניה באמצעות פתרונות מכניים ואחרים	דגשים טכנוניים, סעיף ז'
הפחתות במחיר	קביעת כללים להפחתות במחיר בגין אי עמידה במידות מינימום	דגשים טכנוניים, סעיף ח'
זיכויים ושינויים בהסכמה	קביעת כללים לשינויים מוסכמים וזיכויים. קביעת ערך כספי מינימאלי לזיכוי.	דגשים טכנוניים, סעיף ט'
סעיפים חוזיים הנוגעים לאופן תמחור חלקי הדירה	קביעת כללים לתמחור מרפסת, גינה, שטח בעליית גג	דגשים טכנוניים, סעיף י'
דירת מגורים שטח מירבי	הגדרת שטח דירה מירבי לדירת . קביעת כללים לחריגה מהשטח. קביעת הזכות של המשרד לא לאשר תכנון " למראית עין", שלילת האפשרות לתכנון חללים כפולי למעט חדר שינה וחדר רחצה.	מפרט סעיף 1
חדרי דירת המגורים	הגדרת מידות מינימום לחדרי שינה ( רוחב ושטח ) ומידת מקסימום למרפסת שמש ולמרפסת שירות	מפרט סעיף 2
מספר חדרי רחצה בדירה	שינוי היחס בין חדרי רחצה ותכולתם ומספר החדרים	מפרט סעיף 3
חומר קירות	אפשרות לביצוע קירות ומחיצות מלוחות גבס ואפיונים	מפרט סעיף 4.1
הגדרת מידות אריחים לריצוף ולחיפוי	דיוק והבהרות בעקבות שאלות למהדורות קודמות. הוספת החובה להציע לקונה ריצוף מבריק חלקית וגוון הרובה.	מפרט סעיף 4.3.1, 4.4, 4.8

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

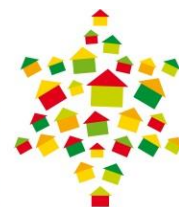
מהדורה 12 - 11.12.2017



מפרט סעיף 4.9	אפיון והבהרות בעקבות שאלות למהדורות קודמות	הגדרת חומר מדרגות פנים בדירה
מפרט סעיף 7	אפיון והבהרות הנוגעות לחומרים ולמבנה הארון, מגירות ופתרון פינה נשלף. מתן הבהרות לגבי האפשרות לפינה אחת בלבד בארון.	מבנה ארון מטבח
מפרט סעיף 8	דיוק והבהרות בעקבות שאלות למהדורות קודמות	אורך מזערי של ארון מטבח
מפרט סעיף 10	הוספת חובה לתכנן ארון עם כיור אינטגרלי בכל אחד מחדרי הרחצה. הוספת אפשרות לשימוש בסיבית עמידה למים	ארון בחדר רחצה
מפרט סעיף 12	חובת התקנת פתח לקיר חוץ לתליית כביסה הבהרות לגבי חובת התקנת דלת כניסה קביעת מידות מינימום לפתח לתליית כביסה ביצוע הכנות של מ. כביסה ומייבש אחד לצד השני קביעת הנחיות לתכנון חלל תליית הכביסה	מרפסת שירות
מפרט סעיף 13	הבהרות לגבי הדלת בעקבות פניית התעשיינים קביעת החובה לגמר בצבע עשוי בתנור	דלת כניסה לדירות מגורים
מפרט סעיף 14.1.7	הוספת אפיון לדלת יציאה לגינה	דלתות פנים
מפרט סעיף 16.1.1	הבהרות לגבי זיגוג כפול	חלונות ודלתות
מפרט סעיף 17.1.6	הוספת ברז נשלף למטבח	מתקני תברואה
מפרט סעיף 17.1.8	הוספת הבהרות לגבי חומר הכיור ( בודד או כפול )	
מפרט סעיף 21	הבהרות להזנת חשמל למחסן דירתי	מערכות חשמל
מפרט סעיף 25.1.7	הוספת חובה להתקנת הכנות למזגנים מפוצלים בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית	מערכות מיזוג אויר
מפרט סעיף 26.1.4	הגדרה לתכנון המבואה	תיאור הבנין
מפרט סעיף 27	הוראות לגבי התקנת מעליות- כמות, מהירות, חמרי גמר	
מפרט סעיף 32	שינוי עבודות גמר- הקלה	חדרי מדרגות
מפרט סעיף 33	הבהרות לגבי הדלקות במבואות קומתיות	מתקני חשמל בבנין
מפרט סעיף 35	הבהרות לאופן תכנון על מנת לאפשר שימוש סביר	חצר דירתי צמודה

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

## מהדורה 12 - 11.12.2017

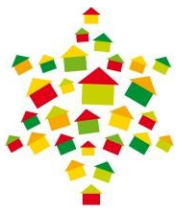


תוכן עניינים

נושא	סעיף
<b>הנחיות תכנוניות</b>	<b>א'-י'</b>
<b>פרק א' : דירת המגורים</b>	
רכיבי דירת מגורים ושטח מזערי ומירבי	1
שטח מזערי ומידות מינימום לחדרי דירת המגורים	2
מספר חדרי רחצה בדירת מגורים	3
עבודות גמר	4
קירות ומחיצות	4.1
גמר קירות ומחיצות	4.2
סוג הריצוף	4.3
מידות אריחים לריצוף	4.4
חיפוי קירות	4.5
מידות אריחים לחיפוי	4.6
גובה החיפוי	4.7
סדרות ודוגמאות	4.8
מדרגות פנים בדירה	4.9
עבודות איטום בדירה	5
ארון מטבח תחתון	6
מבנה ארון מטבח	7
אורך מזערי של ארון מטבח	8
ציפוי ופרזול	9
ציפוי	10
ארון בחדר רחצה	11
מרפסת שירות	12
דלת כניסה לדירת מגורים	13
דלתות פנים	14
גוון דלתות פנים	15
חלונות ותריסים	16
מתקני תברואה וכלים סניטריים	17
אספקת מים חמים	18
מערכות גז	19
מערכת אוורור	20
מתקני חשמל- מיקום	21
מתקני חשמל- הגדרות	22
מתקני חשמל	23
מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל	24
מתקני קירור וחימום	25
<b>פרק ב' : בנין המגורים</b>	
תיאור בנין המגורים	26
מעליות בבניין	27
עבודות גמר	28
מבואת כניסה	29
מבואות קומתיות	30
מרתף וחניה	31
חדרי מדרגות	32
מתקני חשמל	33
פיתוח המגרש	34
חצר המוצמדת לדירה	35
<b>פרק ג' : דגשים והשלמות- צביון חרדי ודתי</b>	
מבנה	36
דירה	37

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

## מהדורה 12 - 11.12.2017

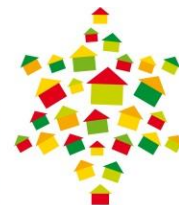


### הוראות תכנוניות והנחיות שהינן חלק מהמפרט המחייב :

א הצמדת גינה לדירה אפשרית בתנאים להלן :		א
1	יש גישה ישירה לגינה ולכל חלקיה מתוך הדירה .	
2	הגישה לגינה הצמודה הינה בלעדית לדירה זו והיא אינה חלק משטח משותף או ממעבר משותף.	
3	הגינה תחומה ומגודרת וגבולותיה ברורים.	
4	כל השטח המוצמד מאפשר שימוש וגישה סבירה ופנוי ממתקנים ומכשולים. רוחב השטח המיועד לשהות במישור לא יפחת מ-2.00 מ' נטו. רוחב השטח המיועד למעבר בלבד ו/או לטיפול נופי לא יפחת מ-1.10 מ' נטו. "רוחב נטו" – רוחב בין ציפויים, מסדים, גדרות ומעקות וכו'.	
ב היזק ראייה והפניית חלונות		ב
1	בתכנון והעמדת המבנה והדירות יש להימנע מהיזק ראייה בין שטח ציבורי ו/או שטח המיועד לשימוש הדיירים ובין חלונות גובלים של דירות.	
2	בדירה צמודת קרקע ו/או דירה במיקום אחר עפ"י העניין אין להפנות חלונות : לגינה גובלת, המוצמדת ו/או אמורה להיות בשימוש של דירה אחרת לחניה הצמודה לדירה ונמצאת באותו מפלס לשביל ציבורי ו/או שביל ו/או שטח המיועדים לשימוש דיירים נוספים מלבד בעלי הדירה עצמה .	
3	על אף האמור משרד הבינוי והשיכון רשאי לאשר סטייה נקודתית מהוראה זו אם השתכנע שתנאי השטח ואילוצי התכנון לא מאפשרים לתת מענה תכנוני אחר וזאת בתנאים להלן : א. תתוכנן רצועת הפרדה של 1.5 מ' לפחות בין החלונות וגבול השטח הציבורי / המשותף. ברצועת ההפרדה המוכר יתקין גדר וצמחיה גבוהה להפרדה נוספת. ב. יתוכננו הפרשי מפלסים שימנען אפשרות הצצה מהשטח הציבורי ו/או המשותף לחלונות הדירה יובהר כי לכל סטייה מתוכננת יש לקבל את אישור משרד הבינוי והשיכון מראש.	
ג תלייה ומסתור כביסה :		ג
	בדירות 3 חדרים ומעלה תליית כביסה חיצונית הכוללת מתקן תליית כביסה ומסתור כביסה חיצוני תתוכנן מחדר רחצה או ממרפסת שירות של הדירה. לא ניתן לתכנן גישה /פתח לתליית כביסה מחלון חדר דיור / חלון פינת אוכל / חלון חדר שינה. תכנון מתקן תליית כביסה במרפסת מחייב אישור מיוחד ומראש של משרד הבינוי והשיכון.	
ד מרפסת שמש		ד
	מרפסת שמש " - חלק חיצון של דירה אשר - (1) רצפתו קשורה לרצפת פנים הדירה ודלת מעבר ביניהם . (2) לא יותר משלושת רבעי היקף רצפתו מוקפים קירות . (3) לאורך יתר שוליו ניצב מעקה שגובהו אינו עולה על 1.10 מ' מהמפלס של רצפתו. (4) המרפסת פונה לאוויר חוץ לפחות ברבע מהיקף רצפתה. הפנייה ל"חצר פנימית" או לפיר אינם עונים להוראה זו.	
ה חלון מטבח		ה
1	כל מטבח יכיל לפחות חלון אחד לפתיחה הפונה אל אוויר החוץ או למרפסת .	

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017

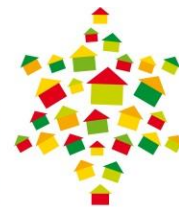


		שטחם הכולל של החלונות במטבח לא יפחת מ-5% משטח רצפת המטבח.
2		אוורור מכני לא יוכל להיחשב כמענה ו/או כתחליף לחלון האמור .
3		שטח חלון במטבח הפונה למרפסת ( אם לא תוכנן במטבח חלון אחר הפונה לאוויר חוץ ) , יהיה לפחות 5% משטח רצפת המטבח בתוספת 5% משטח כל המרפסות שבהמשך לגזרת המטבח. אם תוכננה מרפסת בהמשך למרפסת השירות הגובלת במטבח, יילקחו בחשבון לצורך החישוב סכום שטחי 2 המרפסות.
4		דלת לא תוכל להיחשב כעונה על הדרישות אלא אם תוכנן בה חלון לפתיחה בשטח הנדרש בסעיף 3 לעיל.
5		חלון מטבח הפונה למרפסת לא יהיה במרחק העולה על 4 מ' מפתח בקיר חוץ או מקו בליטה מעליו.
ו		<b>עליית גג</b>
1		עליית גג תיכלל בשטח הדירה בתנאי שיש אליה גישה בלעדית וישירה מתוך הדירה.
2		ניתן למכור שטח בעליית גג, אם נדרש עפ"י תנאי התכנית ו/או הוראות הרשות המקומית, ובתנאי שהינו כולל חדרי שינה. גובהו יהיה בהתאם לנדרש עפ"י כל דין.
3		עליית הגג תתוכנן עם תקרת בטון.
ז		<b>חניה ופתרונות חנייה מכניים ואחרים</b>
1		כל החניות המתוכננות בתחום המגרשים תוצמדנה לדירות המתוכננות במגרשים. למען הסר ספק, לא ניתן יהיה להותיר חניות בתחום המגרשים למכירה עתידית.
2		נדרשו מקומות חניה בהתאם לכל דין ו/או בהתאם לתכנית, לכל דירה תוצמד לפחות חניה אחת. כל החניות המוצמדות תהיינה עצמאיות למעט מקרה של 2 חניות לדירה שבו מותר חניה עוקבת אחת. עודף חניות יוצמד באופן יחסי בין שוק חופשי לבין מחיר למשתכן. במקרה של מחסור בחניות- יוצמדו החניות לדירות מחיר למשתכן והיתרה לדירות שוק חופשי.
3		בכל הפתרונות, תכנון החניות והחניונים יהיו בעלי מאפיינים גיאומטריים המתאימים לרמת שירות 1 כמוגדר בהנחיות לתכנון חניה של משרד התחבורה במהדורתם העדכנית. זאת אם לא הוגדרה רמת שירות אחרת ע"י הרשות, ו/או עפ"י התכנית ו/או עפ"י כל דין.
4		מבחינת משרד הבינוי והשיכון אין מניעה לתכנון חניה באמצעות מתקנים מכניים ככל שהוועדה המקומית מתירה זאת, בכפוף ובהתאם להוראותיה. אם לא נקבע אחרת ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י התכנית ו/או עפ"י כל דין, השיעור המירבי של כמות החניות המותקנות באמצעים מתקנים מכניים לא יעלה על סך של 30% מכמות החניות הנדרשות.
5		אם לא נקבעו הוראות מיוחדות ע"י הוועדה המקומית, מתקני חניה מכניים יעמדו בדרישות "ההנחיות לתכנון חניה, פרק ה': מתקנים מכניים בחניונים, משרד התחבורה" במהדורתם העדכנית ובהוראות ת"י 5437: ציוד חנייה מכני של כלי רכב - דרישות לבטיחות, ותאימות אלקטרומגנטית עבור שלבים של תכן, ייצור הקמה ואישור לשימוש. גובה ראש מינימלי בכל מקרה לא יקטן מ-1.85 מ'
6		לא יותר התקנת מתקן המחייב להזיז זמנית את אחת המכוניות כדי לאפשר פינוי של מכונית אחרת אלא אם שתי החניות הוצמדו לדירה אחת. (מתקן כדוגמת דו- חניונים ללא פיר)
7		נדרשה הקצאת מקומות חניה נגישים, לא יותר להתקנים באמצעות מתקני חניה מכניים. הזיז יעשה מאמץ להצמיד חניה נגישה לקונה המוגדר כבעל מוגבלות.



# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

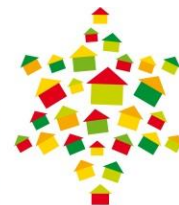
מהדורה 12 - 11.12.2017



ח	הפחתות במחיר למצבים מיוחדים																			
1	בכל מקום בו נקבעו מידות מינימום לחלקי דירה, גינה, מרפסת וכו' יש לקבל אישור משרד הבינוי והשיכון לסטייה נקודתית מהוראות אלו. האישור יינתן רק בתנאי שהמשרד השתכנע שתנאי השטח ואילוצי התכנון לא מאפשרים לתת מענה תכנוני אחר.																			
ט	זיכויים ושינויים בהסכמה ללא תוספת מחיר																			
1	עפ"י הוראות המכרז והחוזה דירת מחיר למשתכן תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט להלן (המפרט המחייב) והזוכה לא יגבה מרוכש הדירה תשלום בגין שינויים במפרט המחייב ו/או בגין תוספת למפרט האמור וזאת החל ממועד חתימת חוזה המכר ועד מועד קבלת החזקה בדירה.																			
2	<p>רוכש הדירה יהא רשאי לוותר על פריט מבין הפריטים הכלולים במפרט המחייב ללא תמורה / זיכוי כספי אלא אם נאמר אחרת.</p> <p>בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי:</p> <p>המשרד יהא רשאי לעדכן הערך הכספי לזיכוי בנוסח המכרזים הספציפיים.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>נושא</th><th>תכולה</th><th>ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ארון מטבח</td><td>ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה</td><td>1,000 ₪ למ"א</td></tr> <tr> <td>סוללות למים</td><td>סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת</td><td>200 ₪ ליחידה</td></tr> <tr> <td>נקודת טלפון</td><td></td><td>75 ₪ ליחידה</td></tr> <tr> <td>בית תקע</td><td>בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח</td><td>125 ₪ ליחידה</td></tr> <tr> <td>דלת כניסה למרפסת שירות</td><td>זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.</td><td>750 ₪ ליחידה</td></tr> </tbody> </table>	נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ	ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,000 ₪ למ"א	סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת	200 ₪ ליחידה	נקודת טלפון		75 ₪ ליחידה	בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח	125 ₪ ליחידה	דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	750 ₪ ליחידה	
נושא	תכולה	ערך כספי לזיכוי כולל מע"מ																		
ארון מטבח	ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה	1,000 ₪ למ"א																		
סוללות למים	סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת	200 ₪ ליחידה																		
נקודת טלפון		75 ₪ ליחידה																		
בית תקע	בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח	125 ₪ ליחידה																		
דלת כניסה למרפסת שירות	זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.	750 ₪ ליחידה																		
3	<p>ויתור על פריט ייעשה ע"י רוכש הדירה, ביוזמתו בלבד, מראש ובכתב.</p> <p>המוכר לא יהא רשאי ליזום ו/או להתנות ו/או לחייב, בין אם כלפי דייר אחד ובין אם כלפי כלל הדיירים, ויתור על פריט כלשהוא, בין אם בתמורה ובין אם לאו.</p>																			
4	<p>המוכר יהא רשאי להציע לכלל הדיירים, ללא תשלום, תוספות ושיפורים למפרט המחייב. תוספות ושיפורים אלו יהיו חלק מהסכם המכר. משרד הבינוי והשיכון לא יהיה מעורב בתלונות הנוגעות לתוספות ולשיפורים אלו ככל שהוסכם עליהם בין המוכר ובין הרוכשים.</p>																			
י	סעיפים חוזיים הנוגעים לאופן תמחור חלקי דירה																			
1	בעבור חלקים אלו לא תיגבה כל תמורה כספית:																			
1.1	שטח מרפסת שמש שמידת הרוחב בין קירותיה הינו פחות מ-1.10 מ'																			
1.2	שטח מרפסת שמש שעיקר שימושה לשירות ולתליית כביסה.																			

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

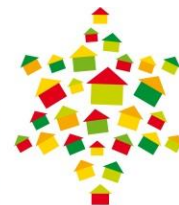
## מהדורה 12 - 11.12.2017



שטח גינה שרוחבו פחות מ-1.10 מ' נטו	1.3	
חלל תליית כביסה ושטח מסתור כביסה	1.4	
שטח / חלל אשר אין אליו גישה ישירה ובלעדית מהדירה עם דלת מחברת ביניהם	1.5	
חלל תליית כביסה המתוכנן בשטח גינה המוצמדת לדירה יכול להיכלל בשטח הגינה אם הינו במפלס הגינה ואינו סגור ותחום. מובהר כי חלל התחום במסתור כביסה בקומת הקרקע אינו עונה לקריטריון זה.	2	
שטח בעליית גג שגובהו 2.5 מ' לפחות יימכר לפי שווי מ"ר דירתי שטח בעליית גג שגובהו בין 1.80 ו-2.5 מ' יימכר לפי שווי של 60% ממחיר מ"ר דירתי	3	
<b>אופן מילוי המפרט</b>		<b>יא</b>
בכל מקום במפרט בו יש לציין סוג / דגם וכדומה, חובה לפרט סוג / דגם מסוים או מסוימים. אין לעשות שימוש באמירות כלליות כגון: "אחר", "לפי בחירת האדריכל" וכיוצא בזה.		

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017



פרק א': דירת המגורים													
דכבי דירת מגורים ושטח מזערי ומרבי	1	1.1	דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן: מטבח, פינת אוכל, חדר דיור, חדר / חדר שינה, חדר / חדרי רחצה / שירותים, פתרון מיגון באמצעות מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי (בהתאם לדרישות פיקוד העורף), מעברים ו/או פרוזדורים, מרפסת שירות / מקום מוצנע לתלייה חיצונית של כביסה (מקום תלייה חיצוני לא כלול כאמור בחישוב שטח הדירה).										
		1.2	דירה לא תכלול יותר מחדרון אחד ולא יותר מחדר / חלל אחד למעט חדר שינה או חדר רחצה (כדוגמת חדר דיור, פינת אוכל, מטבח, מרחב מוגן, מרפסת שירות וכו').										
		1.3	המשרד שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונו של חצי חדר (חדרון) בדירה אם השתכנע שנעשה למראית עין ולא מסיבות תכנוניות אמיתיות. תוכנן חדרון במידות קרובות להגדרת חדר מבחינת רוחבו ו/או שטחו, יחולו על הדירה הדרישות הרלבנטיות במפרט כאילו תוכנן חדר ולא חדרון.										
		1.4	המשרד שומר לעצמו את הזכות לא לאשר תכנונה של דירה אם השתכנע שאיננה נותנת מענה אמיתי לצרכים ולתפקוד הנדרש ותכנונה נעשה למראית עין ולא מסיבות תכנוניות אמיתיות.										
		1.5	<p>א. להלן מפורט שטח דירה מקסימלי ביחס למספר החדרים בדירה.</p> <p>ב. המשרד רשאי לאשר סטייה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים, כמפורט בטבלה להלן. בגין סטייה כאמור, תחול הפחתה של 15% ממחיר מ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיס הוכרזה הזכייה. כלומר, על כל מ"ר שולי הסוטה משטח הדירה המקסימלי ביחס למספר החדרים – יוכל הזוכה לגבות רק 85% ממחיר למ"ר דירתי (לא כולל מע"מ) שהוצע במכרז ועל בסיס הוכרזה הזכייה.</p> <p>ג. בדירה הכוללת חדרון ( 2.5, 3.5, 4.5, 5.5 חדרים ) תתאפשר הוספה לשטח המקסימלי של עד 9 מ"ר.</p> <table><tr><th>מספר חדרים</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th><th>6</th></tr><tr><th>שטח מירבי</th><td>70</td><td>90</td><td>110</td><td>125</td><td>140</td></tr></table>	מספר חדרים	2	3	4	5	6	שטח מירבי	70	90	110
מספר חדרים	2	3	4	5	6								
שטח מירבי	70	90	110	125	140								
הגדרות שטח מזערי ומידות מינימום לחדרי	2	2.1	הגדרות: "שטח" – השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנויים התוחמים את השטח/ החלל / החדר										

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017



דירת המגורים					<p>"שטח מינימאלי" - השטח העומד במידת הרוחב המינימאלי המפורטת בסעיף הרלבנטי במפרט זה ובמידת הגובה המינימאלי אשר נקבעה לגבי החדר / חלל בתקנות התכנון והבנייה. את החלק העודף על השטח המינימאלי ניתן לבנות ברוחב קטן יותר.</p> <p>המידה הנמדדת בין ציפויים, גמר, מסד, מעקות ומסדים, מדוד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה.</p> <p>– "רוחב"</p>																				
	2.2				<p>השטח המזערי של חדרי הדירה ורוחב מינימאלי, ככל שנדרשים לבנייה לפי התכנית המצורפת לטופס המפרט, יהיו כמפורט להלן:</p>																				
		2.2.1			<p>חדרי שינה:</p> <p>שטח חדר שינה בדירה לא יפחת מ- 9 מ"ר.</p> <p>שטח חדר שינה הורים לא יפחת מ- 11 מ"ר.</p> <p>רוחב מינימאלי בין קירות חדר שינה הורים לא יפחת מ- 3 מ".</p> <p>שטח סלון + פינת אוכל לא יקטן מ:</p> <p>20 מ"ר בדירת 3 / 3.5 חדרים. 21 מ"ר בדירת 4.5 / 4. 22 מ"ר בדירת 5.</p> <p>5/5 חדרים. 23 מ"ר בדירת 6 חדרים.</p>																				
		2.2.2			<p>בחדר רחצה: מרחב שימוש בחזית הקבועות בהתאם לכל דין</p>																				
		2.2.3			<p>מרפסת שירות:</p> <p>בדירות 3 חדרים ומעלה –שטח נטו לא יפחת מ- 3.0 מ"ר ולא יעלה על 4.5 מ"ר, רוחב מינימאלי בין קירותיו לא יפחת מ- 1.5 מ".</p> <p>בדירות בנות פחות מ-3 חדרים יש לתכנן מקום מוצנע למכונת כביסה, למייבש כביסה ופתח גישה לתליית כביסה חיצונית</p>																				
		2.2.4			<p>מרפסת שמש כהגדרתה במפרט:</p> <p>רוחב מינימאלי בין קירותיה לא יפחת מ-1.10 מ' נטו</p>																				
		2.2.4			<p>מרפסת סוכה ( אם תוכננה ):</p> <p>רוחב מינימאלי בין קירותיה לא יפחת מ- 1.3 מ' ושטחה לא יפחת מ-7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה).</p>																				
מספר חדרי רחצה בדירת מגורים	3	3.1			<p>הגדרות:</p> <p>"חדר מקלחת" – חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה</p> <p>"חדר אמבטיה" – חדר הכולל אמבטיה במידות 70/170 ס"מ, אסלה וכיור רחצה</p> <p>"חדר שירותים" – חדר בית שימוש הכולל אסלה וכיור שטיפת ידיים</p> <p>"חדר רחצה" – חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים</p>																				
		3.2			<p>מספר חדרי הרחצה בדירה יהיה כמפורט להלן:</p> <table><tr><th>מספר חדרים בדירה</th><th>2, 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, 2.5	3, 3.5	4, 4.5	5 ומעלה	חדר מקלחת	+		+	+	חדר אמבטיה		+	+	+	חדר שירותים		+		+
מספר חדרים בדירה	2, 2.5	3, 3.5	4, 4.5	5 ומעלה																					
חדר מקלחת	+		+	+																					
חדר אמבטיה		+	+	+																					
חדר שירותים		+		+																					

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

## מהדורה 12 - 11.12.2017



עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן :		4		עבודות גמר	
4.1	4.1.1	4.1		קירות ומחיצות	
	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 למחצה, ניתן שמעטפת הפנים של קירות אלו תהיה עשויה מלוחות גבס, בלוקי גבס, בלוק בטון או בלוק בטון תאי. הכול בכפוף לעמידה בתקינה הרלבנטית לרבות בתקן ישראלי מס' 1045 : בידוד תרמי של בניינים.
	4.1.3				<u>בכל מקרה</u> , בחדרי הרחצה הקירות ייבנו מבלוקים המוגדרים כ"עמידים למים" ע"י היצרן או מבלוק בטון.
4.2	4.2.1	4.2		גמר קירות ומחיצות	
	גמר הקירות בבניה קונבנציונאלית יהיה טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות.				
	4.2.2				גמר תקרה יהיה טיח + סיד סינתטי. במרחב מוגן הגמר יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי.
	4.2.3				כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
4.2.4	במרפסות גמר הקירות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית התואמת לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית.				
4.3	4.3.1	4.3		סוג הריצוף	
	בכל מערכות החדרים בדירה יותקנו אריחים מסוג פורצלן ( גרניט פורצלן ) סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות				
4.3.2	הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.				

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

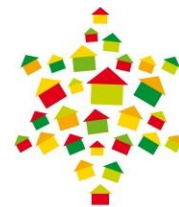
מהדורה 12 - 11.12.2017



סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:	4.3.3			
חדרי מגורים – R-9;				
חדרי רחצה – R-10;				
רצפת תא מקלחת – R-11				
ריצוף לכל מערכות החדרים בדירה: אריחים במידות 60 X 60 ס"מ	4.4.1	4.4		מידות אריחים לריצוף
ריצוף בחדרי הרחצה ובמרפסות שמש:	4.4.2			
אריחים במידות 45X 45, 33 X 33, 25 X 33 ס"מ. מידת האריח תהא לבחירת הדייר.				
ריצוף במחסנים: אריחים במידות עפ"י בחירת המוכר.	4.4.3			
חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או גרניט פורצלן סוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות		4.5		חיפוי קירות
חיפוי קירות: אריחים במידות 33 X 25 ס"מ, 30 X 60 ס"מ: המוכר יהא רשאי להציע, בהסכמת הקונה, אריחים במידות דומות למפורט וכן במידות נוספות: 20 X 50 ס"מ, 33 X 33 ס"מ ללא כל שינוי במחיר הדירה.		4.6		מידות אריחים לחיפוי
במטבח: בגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה. כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי	4.7.1	4.7		גובה החיפוי
בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת: חיפוי קירות במידות לבחירת הקונה ללא שינוי מהמחיר עד גובה קו משקוף הדלת לפחות. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי	4.7.2			
בחדר שירותים חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ'. מעל החיפוי – טיח+צבע אקרילי	4.7.3			
לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי זהה לגמר הקירות	4.7.4			
לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או לחיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 סדרות של ריצוף ו-3 דוגמאות/גוונים מכל סדרה התואמים לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים, לפחות אחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. לפחות אחת מבין הסדרות תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO) המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים): אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה.		4.8		סדרות ודוגמאות

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

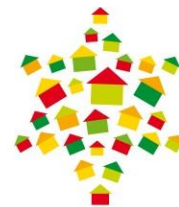
מהדורה 12 - 11.12.2017



מדרגות פנים בדירה	4.9	4.9.1	גמר המדרגות יהיה בהתאמה לדרישות ת"י 2279 ולדרישות כל דין
		4.9.2	גמר המדרגות יהיה מלוחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפוי מדרגות פנים, העונים לדרישות תקן ישראלי מס' 1554 חלק 2.
		4.9.3	חיפוי רום ושלח המדרגות יהיו מיחידה אחת לכל רוחב המדרגות (לוח אחד לכל הרוחב).
		4.9.4	גוון האבן יהיה ככל האפשר בהתאמה לגוון הריצוף בדירה. גמר האבן יהיה מאט.
עבודות איטום בדירה	5		הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.
ארון מטבח תחתון	6	6.1	ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
		6.1.1	הארון יכול 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 שיציג 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 יכול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017

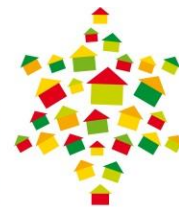


עומקו ; המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת.				
ארון המטבח התחתון יכול כלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגייק קורנר או ש"ע.	7.1.5			
האורך המזערי של ארון המטבח <u>התחתון</u> לא יפחת מהמצוין : דירת 2-2.5 חדרים : 3.5 מ"א ; דירת 3 חדרים ו- 4 חדרים : 5 מ"א ; דירת 4.5 חדרים ומעלה : 6 מ"א ;	8.1	8		אורך מזערי של ארון מטבח
בדירות 4.5 חדרים ומעלה , בהתאמה לתכנון המטבח הספציפי, המוכר יהא רשאי להציע לדייר להמיר עד 1 מ"א ארון מטבח תחתון ב-2 מ"א ארון מטבח עליון. כלומר, אורך ארון המטבח התחתון יהא 5 מ"ר ואורך ארון המטבח העליון יהיה 2 מ"א.	8.2			
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 יכול כלול לפחות מדף אחד לכל אורכו. (4) מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.	8.3			
מידת אורך הארון התחתון תימדד לאורך קיר המטבח ; פינה מחושבת. פעמיים באורך הארון.	8.4.1	8.4		
חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות.	8.4.2			
תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכו' מובנים בארון תחתון הינם <u>להחלטת הקונה</u> . החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים ( ללא חללים ) ולרבות ההכנות הנדרשות.	8.5			
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 שציג 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		11		ארון בחור רחצה



# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017



80 P5 לפי תקן EN310. הארון יהיה תלוי או מונח, באורך מינימאלי של ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש / ניאו קוורץ משולב בכיור.				
מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן:	12.1	12	מרפסת שירות	
למרפסת השירות יהיה פתח לאוויר חוץ, אשר ממנו תהיה גישה ישירה למתקן תליית הכביסה. הפתח יהיה סגור בחלון ובתריס הניתנים לפתיחה. מובהר כי לא תתאפשר סגירה בתריס בלבד. מידות רוחב החלון והתריס ואופן פתיחתם יהיו כאלו המאפשרים לאדם בוגר תליית כביסה והגעה לכל רוחב מתקן תליית הכביסה. בכל מקרה, רוחב פתח נטו לא יפחת מ-75 ס"מ.	12.1.1			
למרפסת תותקן דלת כניסה לרבות כאשר הגישה למרפסת הינה מהמטבח או מחדר רחצה. דלת הכניסה תתאים לדרישות המפורטות לגבי דלתות פנים במפרט זה.	12.1.2			
הכנה למכונת כביסה ולמייבש כביסה. ההכנות יתוכננו כך שכל אחד יונח על הרצפה בנפרד (לא אחד מעל השני).	12.1.3			
הכנה למייבש כביסה; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.	12.1.4			
הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל	12.1.5			
דלת יציאה ממרפסת השירות למרפסת / גינה (לדוגמא, בדירות צמודות קרקע) איננה נחשבת עונה על דרישות המפרט. יש להוסיף לה פתח בקיר חוץ הכולל חלון לפתיחה ומערכת אוורור מכני עד לקיר חוץ לרבות רפפת כיסוי.	12.1.6			
ממרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ; מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100; עומק הנישה לתליית כביסה לא יפחת מ-60 ס"מ.	12.2.1	12.2	מתקן תליית כביסה ממרפסת שירות	
לדירות גן / גג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכלול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ.	12.2.2			
בדירות גן הדייר יהא רשאי, עפ"י החלטתו, להמיר מתקן זה במתקן מסתובב (קרוסלה) עם עמוד הכולל לפחות 3 זרועות מתקפלות	12.2.3			

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

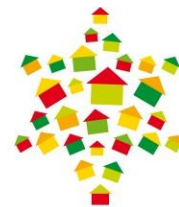
מהדורה 12 - 11.12.2017



מאלומיניום או ממתכת מגולוונת. המתקן יהיה יציב ומקובע למשטח בטון ו/או למשטח מרוצף.				
בכל המתקנים החבלים יהיו איכותיים, עמידים לקרינת UV.	12.2.4			
בתחתית כל מסתור כביסה יותקן משטח הפרדה מבטון שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב- 30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה. ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שיישמר שטח פנוי של לפחות 1.7 מ"ר לתליית כביסה.	12.3			מסתור כביסה
דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן:	13.1	13		דלת כניסה לדירת המגורים
דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים הננעלים לפחות בארבעה כיוונים ומופעלים על-ידי מנגנון גליל התואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה.	13.1.1			
משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות.	13.1.2			
כנף הדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור.	13.1.3			
דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת המוכר.	13.1.3			
דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:	14.1	14		דלתות הפנים בדירת המגורים
דלתות הכניסה לחדרים תהיינה דלתות לבדות בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 על חלקיו ובפתיחת ציר רגילה; הדלתות תהיינה עמידות למים ויכללו התקנת קנט מחומר עמיד למים בתחתית הדלת בגובה 7 ס"מ לפחות.	14.1.1			
כנף הדלת תהיה עשויה משתי לוחות מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת - (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות.	14.1.2			
כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים – עמידים למים.	14.1.3			
גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמיקה או בציפוי חיצוני מתועש המתאים לעמידות במים, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים	14.1.3			
משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23; בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.	14.1.4			
בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר / צו-אור בכנף הדלת.	14.1.5			
דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף.	14.1.6			
דלת יציאה לגינה תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה, בעלת דרגת	14.1.7			

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

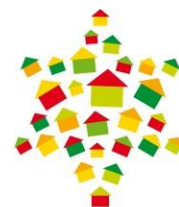
## מהדורה 12 - 11.12.2017



עמידות בתנאי סביבה 2, הכול כמפורט בת"י 5044.				
גוון דלתות הפנים יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר; על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהן היא בגוון לבן.			15	גוון דלתות הפנים
חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:		16.1	16	חלונות ותריסים
חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ); החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצר.	16.1.1			
חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות.	16.1.2			
חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.	16.1.3			
פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים.	16.1.4			
בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.	16.1.5			
בחדר הדיור יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית	16.1.6			
בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת;	16.1.7			
מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן:		17.1	17	מתקני תברואה וכלים סניטריים
חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה וכיור לנטילת ידיים ולמעט אסלות.	17.1.1			
אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי, שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופיל ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ"מ לפחות מצופה אמייל.	17.1.2			
אסלת שירותים תהיה מחרס מונו בלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו-כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו-3 ליטר עפ"י ת"י 1385.	17.1.3			
כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ-40/50 ס"מ	17.1.4			
כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל	17.1.5			

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017



מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו חסכמים ; על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלוש סדרות כאשר אחת מהן תוצרת הארץ, ככול שישנה, ועומדת בדרישות הת"י 1385.				
בכירי הרחצה ובכיר המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס- פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור ; ברז המטבח יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן : עומק 20 ס"מ, גובה 25 ס"מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה : גובה 15 ס"מ, עומק 15 ס"מ ;	17.1.6			
במטבח תותקן קערת מטבח בהתקנה שטוחה. המוכר יציג לבחירת הקונה : א. קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס"מ / קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס"מ. ב. את חומר הקערה מכל מידה כאמור : חרס/ חומר סילי קוורץ / קוורץ גרניט / נירוסטה.	17.1.7			
במטבח תבוצע הכנה למדיח כלים הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח.	17.1.8			
תא המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת"י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח ; לא תותר התקנת אגנית כחלופה למשטח משופע במקלחת.	17.1.19			
בתא המקלחת תותקן סוללה למים חמים וקרים רב - דרך ( אינטרפון 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף ; או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס"מ.	17.1.10			
בחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.	17.1.11			
ביציאה לחצר יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.	17.1.12			
אספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה עפ"י הדרישות אשר נקבעו בהוראות כל דין.	18.1	18		אספקת מים חמים
נדרשה מערכת סולארית, התקנתה תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579.	18.2			
לכל דירה יותקן מכל אגירה (דוד) הכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה.	18.3			
מיכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה	18.4			
נפח מיכל האגירה לא יפחת מהוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם.	18.5			
יחידת דיור בת חדר אחד – 60 ליטר.	18.5.1			
יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר.	18.5.2			

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

## מהדורה 12 - 11.12.2017



יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר – 150 ליטר.	18.5.3			
מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.			19	מערכת גז
בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.			20	מערכת אוורור
מיקום מתקני החשמל יהיה בהתאם לטבלה המפורטת להלן :			21	מתקני חשמל מיקום

מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				1. פעמון + לחצן 2. אינטרקום 3. מפסק תאורה לחדר מדרגות 4. לוח חשמל דירתי כולל סגירה) ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) 5. ארון תקשורת כולל שקע 6. ארון טלפון/טלויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	4	2	3, כ"א במעגל נפרד, עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות		מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככל האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. בתי תקע עבור כיריים חשמליות ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח העבודה.
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף	4 (שניים ליד		1	1	

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017

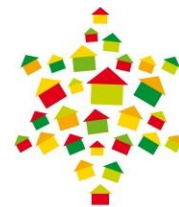


מיקום	נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל דרגת הגנה IP44	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
	למנורה	המיטה)				
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3		1		לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1	
חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור		בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים	1					הכנה לנקודה לאורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)			2 בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש		
מרפסת שמש	1 (מוגן מים)		1			כולל תריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1		1			כאשר מדובר במחסנים שאינם צמודי דירות, אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהזנות החשמל של כל המחסנים יחוברו למונה משותף ונפרד למחסנים בלבד או לחילופין יותקן מונה נפרד לכל מחסן, להחלטת המוכר ועפ"י בחירתו.
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן		

22	מוצקי חשמל הגדרות	הגדרות : "בית תקע כוח במעגל נפרד" – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ; "בית תקע רגיל" – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 מ"מ"ר לפחות;
----	-------------------	--

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017

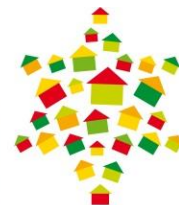


<p>"בית תקע רגיל מוגן מים" – שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות.</p> <p>"נקודת טלויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין.</p> <p>"נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי).</p>				
<p>מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן:</p>		23.1	23	<p>מתקני חשמל</p>
<p>שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים</p>	23.1.1			
<p>נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר וקופסא 55 מודול 1 כולל כיסוי.</p>	23.1.2			
<p>בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד.</p>	23.1.3			
<p>גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 3X25 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד-פאזי 1X40 אמפר.</p>	23.1.4			
<p>בדירת מגורים הכוללת חיבור דירתי תלת פאזי תותקן נקודה תלת פאזית בארון המטבח, מתחת למקום המתוכנן לכיריים; הנקודה תחובר ישירות למפסק תלת פאזי בלוח החשמל ותחווט בכבל 5 * 2.5; הנקודה תכלול את כל החיווט לרבות בית השקע והמפסק בלוח החשמל הדירתי.</p>	23.1.5			
<p>מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.</p>	23.1.6			
<p>מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.</p>	23.1.7			
<p>בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי; המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים.</p> <p>המערכת תכלול:</p> <p>יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מתבססת על רכיב המודד זרם חשמלי(שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור</p>			24	<p>מערכת לניטור ובקרה של צריכת החשמל</p>



# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

מהדורה 12 - 11.12.2017

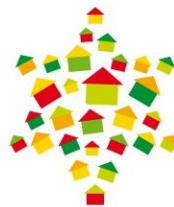


אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה ברורה ; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה / במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת ( בקוטי"ש) ואת עלותם הכספית.				
בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני-מרכזית אחת, סטנדרטית תלת-פאזי, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן :	25.1	25	מתקני קרור וחימום	
מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.	25.1.1			
ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 2.5*3, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" למאייד יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל.	25.1.2			
התקנת שריוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון	25.1.3			
מיקום ההכנות יהיה בהתאם לתכנון המערכת על ידי מהנדס מיזוג אוויר.	25.1.4			
מיקום מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים.	25.1.5			
ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, תבוצע בנוסף הכנה למזגן/נים מפוצל /ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.	25.1.6			
בנוסף לאמור לעיל , בכל אחד מחדרי הדירה ( למעט בחדרי הרחצה והמטבח ) תבוצע גם צנרת ניקוז כהכנה להתקנת מזגנים עיליים. למרחב המוגן הדירתי יבוצע ניקוז מחוץ לחדר. צנרת הניקוז תוסתר בקיר ובמילוי הרצפה ומוצאה יהיה עד מחסום הרצפה או לחילופין לסיפון מתחת לכיור, הכול בהתאם לתכנון מהנדס האינסטלציה. מקום מוצא הצנרת בקירות יוסתר עם אביזר חרושתי מתאים וסגור עם פקק.	25.1.7			
בעיר אילת תבוצע בכל דירה מערכת מיני מרכזית מלאה . התקנתה תהיה בהתאם להוראות תקן ישראלי, ת"י 994 חלק 4 – מזגני אוויר. המערכת תתוכנן ע"י מהנדס מז"א והתקנתה תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה, לרבות קיבוע המזגן או יחידותיו על קירות הבניין או על גג הבניין ותקרות משנה להסתרת יחידות ותעלות.	25.2			
בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרתות אותם, בעבור דירות	25.3			



# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

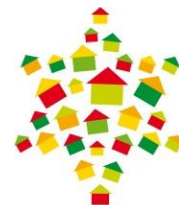
## מהדורה 12 - 11.12.2017



המגורים בבניין.				
ביישובים בגובה 700 מ' ומעלה, יתקין המוכר מערכת חימום בכל החדרים, לרבות חדרי רחצה ומטבח, לבחירה מבין החלופות המפורטות להלן.	25.4			
מערכת הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת חימום מים וחימום הדירה .	25.4.1			
מערכת קונבקטורים חשמליים.	25.4.2			
מערכת חימום תת-רצפתי, 80-120 קק"ל/מ"ר.	25.4.3			
משאבות חום ( באשור מיוחד ומראש של משהב"ש).	25.4.4			
בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.	25.5			
<b>פרק ב': בניין המגורים</b>				
בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן :	26.1	26		<b>תיאור בניין המגורים</b>
קומת כניסה, מבואה ראשית משותפת (לובי כניסה) בכניסה הראשית לבניין הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה : היה ולבניין שתי קומות כניסה, יציין המוכר איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין.	26.1.1			
בכניסה הראשית לבית המגורים המשותף הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה תתוכנן מבואה ראשית משותפת וסגורה שתכלול : (1) דלת כניסה ראשית לבניין עם פתיחה מבוקרת. (2) גישה נוחה למעליות ולמדרגות. ( ) גישה ישירה לתיבות דואר.	26.1.2			
שטח המבואה הראשית לא יפחת מ-0.8 מ"ר ליח"ד או מהמצוין מטה עפ"י הגבוה מבניהם : בבניין הכולל 4 קומות ומטה – 10 מ"ר ; בבניין הכולל 5-9 קומות – 14 מ"ר ; בבניין הכולל מעל 9 קומות – 20 מ"ר ;	26.1.3			
לעניין זה, "שטח המבואה הראשית" ( לובי הכניסה ) הוא שטח פתוח, בצמוד לדלת הכניסה הראשית, שאינו כולל את שטח המדרגות, מעלית, או שטח סגור סמוך אחר ; שטח המבואה ישרת את כלל הדירות ויהיה מיועד לשהות אנשים , המתנה ומפגש. בהגדרת שטח המבואה הראשית לא ייכללו מעברים המשרתים חלק מהדירות, מעברים לחלקים מוצמדים ו/או למחסנים ולחלקי שירות ודומיהם. ניתן שהמבואה תכלול מעברים משותפים לפונקציות משותפות כלל הדירות ובתנאי שאלו לא יהוו יותר מ-40% משטח המבואה.	26.1.4			
בבניין מגורים הכולל 6 יח"ד ומעלה עם גישה מחדר מדרגות משותף וללא	26.1.5			

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

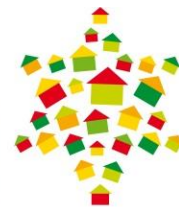
מהדורה 12 - 11.12.2017



מעלית, יותקן חדר עגלות הנגיש לכל דיירי הבניין ובשטח של 10 מ"ר. נדרשה עפ"י כל דין התקנת חנייה לאופניים היא תיעשה בנוסף לחדר. העגלות.				
26.1.6				תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות תכנון ובנייה ות"י 816.
26.1.7				בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית.
27	27.1			מעליות בבניין המגורים
				בכל מבנה הכולל 4 קומות ומעלה תותקן מעלית. מניין הקומות יימדד מהמפלס הנמוך ביותר של הבניין. קומת מגורים, קומת חניה וקומת עמודים מפולשת נחשבות במניין הקומות. דירת דופלקס עליונה בת שתי קומות תיחשב כקומה אחת.
	27.2			בבניין מדורג, או בבניין שהכניסה אליו בקומה אמצעית, ניתן שלא להתקין מעלית, כל עוד מטפסים/יורדים מקסימום 2 קומות מהכניסה לבניין.
	27.3			הותקנה מעלית, לא תהיה בבניין קומה שאינה משוררת על ידי כל המעליות בקבוצה. היציאה מהמעלית והכניסה לדירה יהיו באותו מפלס. מכל דירה תהיה גישה, בכל קומה, לכל המעליות בבניין.
	27.4			מספר המעליות ייקבע בהתאם למספר בני האדם הגרים בבניין ולא יפחת מהמצוין להלן : 3-7 קומות - לפחות מעלית אחת ל 6 נוסעים. 7 קומות , 24 יחידות דיור ומעלה - 2 מעליות, שתיהן ל- 6 נוסעים. 8-13 קומות- לפחות 2 מעליות, אחת ל- 8 והשניה ל- 13 נוסעים (אלונקה) 14-21 קומות- לפחות 3 מעליות, שתיים ל- 8 ואחת ל- 13 נוסעים. מ- 22 קומות ומעלה - לפחות 4 מעליות, שלוש ל- 10 ואחת ל- 13 נוסעים.
	27.5			מהירות המעלית תיקבע בהתאם למספר הקומות כמפורט להלן : 3-14 קומות- מהירות 1.0 מ' / ש' 15-23 קומות – מהירות 2.0 מ' / ש' 24-32 קומות- מהירות 3.0 מ' / ש' 33 קומות ומעלה- מהירות 3.5 מ' / ש'
	27.6			המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות - 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות.
	27.7			פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). במידה ובקבוצה תהיינה שלוש מעליות או יותר יהיה הפיקוד פיקוד "יעד".
	27.8			במקרה של שלוש מעליות או יותר בקבוצה, פתח האור הנקי של דלת מעלית אחת בקבוצה לא יקטן מ 900 מ"מ.

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

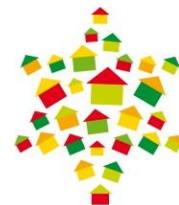
מהדורה 12 - 11.12.2017



קירות התא יצופו פלבי"ם בלוחות אנכיים.	27.9		
על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.			
ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה.	28.1	28	עבודות גמר
עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה.	28.2		
לא תותר השארת צנרת גלויה מכל סוג שהוא במעטפת החיצונית של המבנה או בתוך חלקיו אלא אם כן נדרשת השארתה גלויה עפ"י דין.	28.3		
כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.	28.4		
עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן :		29	מבואת כניסה
גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי.	29.1		
גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית	29.2		
ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה [שיש] או אריחים מסוג גרניט פורצלן שטח אריח בודד לא יפחת מ- 0.64 מ"ר.	29.3		
דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן.	29.4		
עבודות הגמר של המבואות הקומתיות תהיינה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן :		30	מבואות קומתיות
גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.	30.1		
גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.	30.2		
ריצוף ייעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן.	30.3		
עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן :		31	מרתף וחניה
גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי.	31.1		
גימור רצפה ייעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת.	31.2		
עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין.	31.3		
עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן :		32	חדרי מדרגות
בבנייני מגורים בני 4 קומות המשמשים כדירות למגורים ומטה אשר בהם חדר המדרגות אינו מופרד עם מחיצה ודלת מהמבואות הקומתיות ולא	32.1		

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

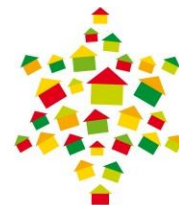
מהדורה 12 - 11.12.2017



תוכננה בהם מעלית יבוצע חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ'. מעל החיפוי הקשיח יותקן טיח וצבע אקרילי עד לתקרה.				
ביתרת בנייני המגורים – חיפוי בשיפולים [פנלים] כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי.	32.2			
מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה	32.3			
הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין	32.4			
מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:		33		מתקני חשמל
בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות.	33.1			
בבניינים בהם הגישה לדירה הינה מתוך מבואה קומתית אין מניעה מבחינת משרד הבינוי והשיכון שהלחצן מתוך הדירה יהיה להדלקת התאורה המלאכותית במבואה הקומתית.	33.2			
בנוסף, במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית יותקן לחצן להדלקת תאורה מלאכותית בחדר / חדרי המדרגות, הכול בכפוף לעמידה בהוראות כל דין.	33.3			
בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות.	33.4			
במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב	34.1	34		פיתוח המגרש
גינון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.	34.2			
בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין] ומואר בעל גינון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות.	34.3			
ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה	34.4			
יציאה ראשית לגינה תתוכנן מחדר המגורים (הסלון). ככל שלא מתאפשרת יציאה זו מאילוצים תכנוניים יש לתכנן היציאה מפרוזדור או מחדר אחר.	35.1	35		חדר המוצמדת לדירה
יובהר כי יציאה ראשית לגינה איננה יכולה להיות מחדר/ אזור שירות: חדר רחצה, ח. ארונות, מרפסת שירות וכו'.	35.2			
בכל יציאה ראשית לגינה יותקן משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ"ר. מידת המינימום של המשטח לא תפחת מ-2.5 מ'.	35.3			
בכל יציאה נוספת יש לתכנן משטח מרוצף בעומק מינימאלי של 1.20 מטר ולפחות ברוחב פתח היציאה בתוספת 30 ס"מ מכל צד.	35.4			

# מחיר למשתכן- מפרט מחייב להפצה

## מהדורה 12 - 11.12.2017



### פרק ג': מפרט דגשים והשלמות - צביון חרדי ודתי

במכרזים המוגדרים כמיועדים לבעלי צביון חרדי / דתי יתווספו הדרישות הבאות :

מבנה	36	36.1	בבניין עם מעלית - מעלית עם פיקוד שבת בהתאם להוראות כל דין.
		36.2	שעון שבת לתאורת חדרי המדרגות, לובי כניסה ומעברים משותפים.
		36.3	מנעול עם לשונית שבת בדלת הכניסה הראשית לבית המגורים.
דירה	37	37.1	לכל דירה תותקן מרפסת סוכה צמודה. בדירות צמודות קרקע ניתן. שמרפסת הסוכה תהיה בגינה ככל שהוצמדה לדירה.
		37.2	כיור כפול במטבח או שני כיורים נפרדים עפ"י בחירת הקונה.
		37.3	שעון שבת דירתי.
		37.4	בכל מקום בו יותקן תריס חשמלי יותקן גם מנגנון פתיחה ידני.
		37.5	כיור נטילת ידיים יתוכנן מחוץ אך בסמוך לחדר השירותים בתוך גומחה, במידות של כ-25/40 ס"מ, חיפוי קיר ע"פ תכנון אדריכלי, נקודת מאור מעל הכיור.

**נספח ג' 2**

**טופס הצהרה על כמויות  
פסולת בנין מינימליות**

## **הנדון: הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות**

הצהרה זו ניתנת בתמיכה לחתימתי על חוזה הבנייה מס' \_\_\_\_\_ (להלן: "החוזה"), ואין בה כדי לגרוע מכל התחייבויותי עפ"י הוראות החוזה ונספחיו והוראות כל דין.

בהתאם לקבוע בפרק א' סעיף 15(ו) לחוזה, התחייב היזם כי יעביר לידי רשות מקרקעי ישראל, באמצעות המפקח, את אישור ההתקשרות שלו עם מפעיל האתר לסילוק פסולת בנין בעל רישיון, בליווי הצהרה על כמויות פסולת בנין מינימליות צפויות.

הנני מצהיר ומתחייב בזאת על כמויות פסולת הבנין המינימליות הצפויות עפ"י המפורט להלן:

### **הערכת כמות פסולת המיוצרת ביחידה של 100 מ"ר בנוי**

לפחות 20 טון  
לפחות 8 טון  
לפחות 60 טון  
לפחות 1.5 טון לכל 1 מ"ק

### **קבוצת ייחוס**

בניה רגילה למגורים  
בניה טרומית למגורים  
הריסה  
חפירה/חציבה

תאריך	שם היזם	שמות מורשי החתימה	חתימת מורשי החתימה
-------	---------	-------------------	--------------------

## **אישור עורך-דין**

אני מאשר כי החותמים הנ"ל הינם מורשי החתימה מטעם היזם.

תאריך	שם ות.ז.	חתימה וחותמת עורך הדין
-------	----------	------------------------

**נספח ג' 3**

**נספח ביטוח**



# מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל / משרד הבינוי והשיכון

נספח למסמכי החוזה - ביטוח

טופס אישור על קיום ביטוחים – הקצאת קרקעות

לכבוד  
מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל  
רחוב הצבי 15, (בנין בזק) ירושלים  
ת"ד 36666  
ירושלים 9136601

משרד הבינוי והשיכון  
קלרמון גאנן 3, קריית הממשלה המזרחית  
ת"ד 18110  
ירושלים 9118002

א.ג.ג.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של \_\_\_\_\_ (להלן –  
"הקבלן") בהקשר לחוזה הקצאת קרקעות מס' \_\_\_\_\_ לביצוע  
חכירת מגרשים לבניית \_\_\_\_\_ יח"ד ו/או מרכז  
מסחרי בשטח של \_\_\_\_\_ מ"ר, לפי מכרז מס' \_\_\_\_\_  
(להלן: "העבודות")

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ חברה לביטוח בע"מ מאשרים בזאת כדלהלן:

1. אנו ערכנו לבקשת הקבלן פוליסות ביטוח בהקשר לביצוע העבודות שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המזמין") לבין הקבלן ביום \_\_\_\_\_ כמפורט להלן:

1.1 הפוליסות תהינה בתוקף מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_ והן תוארכנה לתקופות נוספות לבקשת הקבלן ו/או המזמין עד סיום עבודות הבנייה (שלב 42 להסכם). הפוליסות כוללות גם כיסוי של תקופת תחזוקה, בדק ותיקונים בת 24 חודש שתחילתם בתאריך קבלת אישור מהמזמין על סיום הבנייה (שלב 42).

## 1.2 ביטוח עבודות קבלניות

1.2.1 ערך העבודות כאמור בנדון \$ \_\_\_\_\_

הביטוח כולל גם כיסויים והרחבות וביטול חריגים, על בסיס נזק ראשון (לפי העניין) כמפורט להלן: -

הכיסוי הביטוחי/סכומים בפועל, ב- \$		
נזק לרכוש סמוך או לרכוש שעליו עובדים בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך- (כרשום בטבלת העזר הרצ"ב)	1.2.2	
פינוי הריסות בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מסך- (כרשום בטבלת העזר הרצ"ב)	1.2.3	
ציוד ומתקני עזר	1.2.4	
נזק כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים: נזק עקיף (עפ"י ערך העבודות) נזק ישיר בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, אך לא פחות מ- (כרשום בטבלת העזר הרצ"ב)	1.2.5	

## מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל / משרד הבינוי והשיכון

	1.2.6	הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה לאחר נזק, והוצאות הכנת תביעה בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, <b>אך לא פחות מסך-- (כרשום בטבלת העזר הרצ"ב)</b>
	1.2.7	השתתפות עצמית בביטוח עבודות קבלניות <b>לא תעלה על -- (כרשום בטבלת העזר הרצ"ב)</b>

### 1.3 ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

	1.3.1	גבול אחריות לתובע, מקרה ותקופה <b>לא יפחת מ-</b>
	1.3.2	השתתפות עצמית : נזק גוף - <b>לא תעלה על -- 0 -</b> נזק רכוש – <b>לא תעלה על- 1,000</b>
	1.3.3	נזק עקב החלשות משען [חיקבע וחיצוח עקרונית ע"י מהנדס המחוז] עד 20% מגבול האחריות לביטוח צד שלישי, <b>אך לא פחות מ-</b>  <b>עד 20% מהנזק ולא פחות מהשתתפות העצמית הקבועה בפוליסות לנזקים אחרים.</b>

### 1.4 ביטוח חבות מעבידים

	1.4.1	גבול אחריות <b>לא יפחת מ</b>  תובע - : 1,500,000  מקרה ותקופה <b>(כרשום בטבלת העזר הרצ"ב)</b>
	1.4.2	השתתפות עצמית <b>לא תעלה על- 1,000</b>

# מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל / משרד הבינוי והשיכון

## 2. ביטוח עבודות קבלניות

- ביטוח זה עונה על הדרישות כדלקמן:
- 2.1 מבטח את העבודות וכל רכוש אחר הנכלל בעבודות, כולל חומרים בפני אבדן או נזק הנובעים מאירוע פיזי פתאומי ובלתי צפוי.
  - 2.2 סכום הביטוח בפוליסה משקף את סכום החוזה במלואו עפ"י החוזה הבסיסי וכן חומרים שסופקו/יסופקו ע"י המזמין.
    - 2.2.1 הפוליסה מכסה שינויים עד 10% שיחולו בהיקף החוזה במשך תקופת הביטוח.
    - 2.2.2 שינויים עד 25% מחייבים הודעה של הקבלן או המזמין לחברת הביטוח.
    - 2.2.3 שינויים מעל 25% מחייבים הודעה לחברת הביטוח וקבלת אישורה בכתב.
    - 2.2.4 פרמיית הביטוח שתיגבה מהקבלן תותאם לשינויים בהיקף החוזה.
    - 2.2.5 מודגש בזאת, כי החובה הראשונית להודעות של שינויים בהיקף החוזה חלה על הקבלן.
  - 2.3 אי הודעה של הקבלן לחברת הביטוח על שינויים בהיקף החוזה בשיעור שעד 10% מסכום החוזה והרחבות בשטח הפרויקט לא פגעה בזכויות המזמין כמפורט בסעיף 2.2 לעיל.
  - 2.4 הבסיס לשיפוי על-פי הפוליסה בעקבות אובדן או נזק יהיה עלות התיקון ו/או החלפה בפועל של הרכוש שניזוק למצבו החדש, שיבוצעו על-ידי המבוטח תוך פרק זמן סביר, בהתחשב בנסיבות האירוע לרבות תשלומים מיוחדים בגין שעות נוספות, עבודות לילה, עבודות והובלה בשבתות ובחגים, ושכר מומחים (תשלומים מיוחדים ושכר מומחים עד 20% מהנזק ולא יותר מ-\$100,000).
  - 2.5 הביטוח לא כפוף לתנאי ביטוח חסר עד 10% מסכום החוזה.
  - 2.6 הכיסוי כולל, בין השאר, כיסוי לנזקי רעידת אדמה, סערה, סופה, שיטפון ונזקי טבע אחרים, פרעות שביתות ונזק בזדון.
  - 2.7 רכוש המזמין ייחשב כרכוש סמוך ו/או כרכוש שעליו עובדים.

## 3. ביטוח אחריות כלפי צד הציבור (צד שלישי)

- 3.1 ביטוח זה מבטח אחריות כלפי צד שלישי על-פי דין של המזמין, הקבלן, עובדיו, קבלני משנה ועובדיהם ו/או מי מטעמם בגין אובדן או נזק שייגרם לצד שלישי כלשהו, נזקי גוף ו/או רכוש עקב פעילות כלשהי הקשורה במישרין או בעקיפין לביצוע העבודות נשוא החוזה ו/או בקשר עימו.
- 3.2 ביטוח זה כולל בין השאר את ההוראות, כדלקמן:
  - 3.2.1 אין מגבלה לחבות עקב פריקה וטעינה וכלי הרמה.
  - 3.2.2 הביטוח יחול גם לגבי כל מי שהמזמין אינו חייב בתשלום דמי ביטוח לאומי עבורם.
  - 3.2.3 הביטוח מחריג חבות המכוסה על-פי הפוליסה לביטוח אחריות מעבידים של הקבלן. החרגה זו תחול על המזמין ועובדיו שאינם עובדיו שאינם עובדים ישירות בפרויקט. (על עובדי המזמין העובדים ישירות בפרויקט יחול פרק ביטוח חבות מעבידים).
  - 3.2.4 סעיף אחריות צולבת.
  - 3.2.5 הביטוח מורחב לכסות נזק לכבלים או מתקנים ותשתיות תת-קרקעיות, בכפוף לבדיקה מוקדמת אצל הרשויות המוסמכות.
  - 3.2.6 חבות בגין נזקי גוף הנובע משימוש בצמ"ה שאין חובה חוקית לבטחו.
  - 3.2.7 הביטוח כולל כיסוי תביעות תחלופ (שיבוב) המוסד לביטוח לאומי.

## 4. ביטוח אחריות מעבידים:

- ביטוח זה מכסה חבות חוקית בגין פגיעה גופנית, נפשית או שכלית לכל אדם המועסק בקשר לביצוע העבודות.

## מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל / משרד הבינוי והשיכון

### 5. ההוראות הבאות חלות על כל הביטוחים הנ"ל:

- 5.1 בחתימה על מסמך זה מאשרת חברת הביטוח הוצאת כל הפוליסות עם גבולות אחריות המצוינים בסעיף 1.
- 5.2 הוראות נספח זה עולות על האמור בפוליסות. במקרה של סתירה בין הוראות נספח זה לבין הוראות הפוליסות יגברו הוראות נספח זה.
- 5.3 המבוטחים לפי הפוליסות הינם הקבלן ועובדיו, קבלני משנה שלו ועובדיהם או מי מטעמם, וכן המזמין, עובדיו וכל הבאים מכוחו או מטעמו. פוליסות הביטוח כוללות סעיף מפורש בדבר ויתור על זכת המבטח לתחלוף כלפי המזמין, מנהליו ועובדיו (למעט כלפי הפועל בזדון במקרה של מעשה בזדון, ולמעט אחריותם המקצועית לש מי שבאים מכוחו או מטעמו).
- 5.4 ביטוח עבודות קבלניות כפוף לסעיף השבה אוטומטית לקדמותו של סכום הביטוח לאחר נזק, תמורת פרמיה.
- 5.5 לפי דרישת הקבלן ו/או המזמין שתועבר אלינו בכתב מפעם לפעם יוארכו הביטוחים לתקופות נוספות כפי שיצוין בדרישה. ידוע לנו כי הקבלן נושא בעלויות הביטוח הנוספות הנובעות מהארכות אלה.
- 5.6 נכלל תנאי הקובע כי הפוליסות אינן ניתנות לביטול במהלך תקופת הביטוח ותקופות ההארכה, למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי הקבלן, בו נהיה רשאים להודיע על ביטול הביטוח בהתאם להוראות החוק, בהודעות בכתב שתימסרנה גם למזמין. אולם תשלום על ידי המזמין יבטל תוקף ההודעה.
- 5.7 תגמולי הביטוח בגין נזקים לעבודות הבנייה ישולמו לקבלן או למי שהקבלן יורה בכתב לשלם, תגמולי הביטוח בגין הנזקים לעבודות הפיתוח ישולמו למזמין או למי שהמזמין יורה בכתב לשלם.
- 5.8 הביטוח על כל חלקיו ימשיך להיות בתוקף מלא עד השלמת מסירת העבודות המבוטחות על כל חלקיהן למזמין, וכן גם לגבי חלקים אשר ימסרו למזמין במועד מוקדם, לפני השלמת מסירת העבודות במלואן למזמין.
- 5.9 למרות הרשום בפוליסה ו/או בתוספת כלשהי לפוליסה, בדבר ביטול הביטוח עקב אי תשלום של פרמיה או חלק ממנה, או בדבר זכות ביטול הפוליסה על-ידי המבטח בתוקף תנאי הפוליסה, לא יהיה תוקף לביטול הביטוח אלא ביום ובשעה הנקובים בהודעה שתימסר בכתב למזמין, לפחות 60 יום לפני מועד הביטול. למזמין עומדת הזכות לשלם את יתרת הפרמיה במקום הקבלן ולהשאיר את הביטוח בתוקף, במקרה של ביטול עקב אי תשלום פרמיה.
- 5.10 הקבלן לבדו אחראי לתשלום הפרמיות עבור הביטוחים ותשלומי ההשתתפות העצמית במקרה נזק.
- 5.11 נזק לרכוש או לגוף באתר בו קיימים מספר קבלנים :
- 5.11.1 ישולמו תגמולי הביטוח על-ידי חברת הביטוח של הקבלן האחראי לנזק.
- 5.11.2 במידה וקיימות אחריות משותפת של מספר קבלנים באתר ישולמו תגמולי הביטוח על-ידי חברות הביטוח של כל הקבלנים המעורבים לפי תרומתם היחסית לנזק שתקבע על-ידי שמאי/בורר, כמפורט להלן :
- 5.11.2.1 שמאי/בורר מוסכם שימונה תוך 30 יום מיום האירוע על-ידי חברות הביטוח המעורבות.
- 5.11.2.2 השמאי/בורר מוסכם יהיה חייב למסור את החלטתו תוך 30 יום ממועד מינויו, והחלטתו תהיה סופית.
- 5.12 חריג/תנאי הביטוח בגין שמירה, גידור השטח, נקיטת אמצעי זהירות וכיו"ב כן כל חריג/תנאי הבא להקטין את חבות המבטח בגין רשלנות הקבלן ו/או קבלני המשנה לא יחול על חבות המבטח כלפי המזמין. לצורך הרחבה זו לא יחול הכיסוי על רכוש הקבלנים ו/או קבלני המשנה וכן לא יחול על ציוד, חומרים וחלקי מבנה שטרם הורכבו בפרויקט.

## מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל / משרד הבינוי והשיכון

5.13 הפוליסות כוללות תנאי מפורש לפיו הינן קודמות לכל ביטוח אשר נערך על-ידי המזמין והן מהוות ביטוח ראשוני וכי המבטח מוותר על כל טענה ו/או דרישה בדבר שיתוף בביטוחי המזמין. כל סעיף בפוליסות (אם יש כזה) המפקיע ו/או המקטין ו/או המגביל בדרך כלשהי את אחריותנו כאשר קיים ביטוח אחר, לא יופעל כלפי המזמין ולגביו. הביטוח על-פי הפוליסות הנ"ל הוא "ביטוח ראשוני", המזכה את המזמין במלוא השיפוי המגיע על-פי תנאיו, ללא זכות השתתפות בביטוחיו וללא זכות לתבוע ממבטחיו השתתפות בנטל החיוב, כקבוע בסעיף 59 לחוק חוזה הביטוח, התשמ"א – 1981.

5.14 זכויות המזמין לא תפגענה מחמת אי הודעה על קרות האירוע, הגשת תביעה וכד', ובתנאי שהנהלת המזמין לא ידעה (מנהל או ראש אגף או ראש מנהל) על קרות האירוע.

5.15 ידוע לנו, כי אישור זה מתקבל על ידכם כאישורנו לקיום תנאי הפוליסה בהם מחוייב הקבלן ולפיכך לא יחול בו או בפוליסות כל שינוי ללא הסכמתכם מראש ובכתב.

5.16 מספר פוליסה: \_\_\_\_\_

5.17 פרטי סוכן: שם: \_\_\_\_\_ כתובת: \_\_\_\_\_ טלפון: \_\_\_\_\_

ולראייה באנו על החתום:

_____ שמות החותמים	_____ חתימת המבטח (חותמת וחתימה)	_____ תאריך
-----------------------	-------------------------------------	----------------

## מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל / משרד הבינוי והשיכון

### טבלת עזר לדרישות רמ"י ו/או משב"ש – הקצאת קרקעות לא יפחתו מ- / לא יעלו על-

מרכז מסחרי: 1,000 מ"ר = 20 יח"ד  
עד 2,000 מ"ר = קטגוריה A  
2,000 מ"ר – 10,000 מ"ר = קטגוריה B  
מעל 10,000 מ"ר = קטגוריה C.

\*במכרזים הכוללים בניית יח"ד ומרכז מסחרי – יש לערוך חישוב משותף לצורך קביעת הקטגוריה.

קטגוריה C מעל 200 יח"ד	קטגוריה B בין 40 - 200 יח"ד	קטגוריה A עד 40 יח"ד	
			<b>ביטוח עבודות קבלניות:</b>
100,000 דולר	50,000 דולר	25,000 דולר	נזק לרכוש סמוך או רכוש שעליו עובדים:  בסכום השווה ל- 10% מסכום העבודות <b>לא יפחת מ- *</b> * הגדלת הסכומים עפ"י שיקול-דעת המפקח בשטח
200,000 דולר	50,000 דולר	10,000 דולר	פינוי הריסות:  בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות על בסיס נזק ראשון <b>לא פחות מ-</b>
עפ"י ערך עבודות 200,000 דולר	עפ"י ערך עבודות 50,000 דולר	עפ"י ערך עבודות 10,000 דולר	נזק כתוצאה מתכנון לקוי, עבודה לקויה וחומרים לקויים:  "נזק עקיף"  נזק ישיר - בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, <b>לא פחות מ-</b>
200,000 דולר	50,000 דולר	10,000 דולר	הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה לאחר נזק, והוצאות הכנת תביעה:  בסכום השווה ל- 10% מסכום ביטוח העבודות, <b>לא פחות מ-</b>
200,000 דולר	10,000 דולר	3,000 דולר	השתתפות עצמית בביטוח עבודות קבלניות  <b>לא תעלה על –</b>

## מדינת ישראל – רשות מקרקעי ישראל / משרד הבינוי והשיכון

קטגוריה C מעל 200 יח"ד	קטגוריה B בין 40 - 200 יח"ד	קטגוריה A עד 40 יח"ד	
			<b>פרק צד ג'</b>
5,000,000 דולר	2,000,000 דולר	500,000 דולר	גבול אחריות לתובע, מקרה ותקופת ביטוח שנתית <b>לא תעלה על-</b>
0	0	0	השתתפות עצמית נזק גוף <b>לא תעלה על –</b>  נזק רכוש <b>לא תעלה על-</b>
1,000 דולר	1,000 דולר	1,000 דולר	
500,000 דולר	125,000 דולר	25,000 דולר	נזק עקב החלשות משען/זעזוע  גבול אחריות עד 20% מגבול האחריות לביטוח צד שלישי אך <b>לא יפחת מ-</b>  השתתפות עצמית 20% <b>מהנזק ולא פחות</b> <b>מההשתתפות העצמית</b> <b>הקבוע בפוליסות</b> <b>לנזקים אחרים</b>
			<b>ביטוח חבות מעבידים</b>
1,500,000 דולר	1,500,000 דולר	1,500,000 דולר	גבול אחריות לתובע <b>לא יפחת מ-</b>
10,000,000 דולר	5,000,000 דולר	5,000,000 דולר	גבול אחריות למקרה ולתקופת ביטוח <b>לא יפחת מ-</b>
1,000 דולר	1,000 דולר	1,000 דולר	השתתפות עצמית <b>לא תעלה על –</b>

**נספח ג' 4**

**טופס הצהרה  
על דירות מחיר למשתכן**



### הצהרה על דירות - לפי מכרז מחיר למשתכן

שם ישוב:		שם קבלן/יזם:	
מספר מגרש:		מחיר למטר כולל מע"מ בש"ח (ללא הצמדה):	
מספר יח"ד במגרש:		שטח מירבי לבנייה במ"ר מגרש:	
מספר יח"ד במחיר למשתכן:			
אחוז דירות מחיר למשתכן:		100%	

[illegible]

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

## הצהרה

אנו מצהירים שחישוב השטחים ומפרט הדירות לעיל בהתאם לדרישות מכרז מחיר למשתכן

[illegible]

**נספח ג' 5'**

**טפסי דיווח למפקח  
מטעם היזם**

## נספח ג' 5

### דווח על יציקות בטון

מס' יח"ד שבחווה	אתר	ישוב	מחוז
מס' חווה	שם המפקח (פיקוח עצמי)	שם היזם	

הערות	אישור המפקח ליציקה	מספר בדיקות	תאריך היציקה	כמות בטון מ3	אלמנט	קומה	יח"ד	מס' המבנה

הערות: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**דו"ח על ביצוע היסודות**

מס' יח"ד שבחזרה	אתר	ישוב	מחוז
מס' חוזה	שם המפקח (פיקוח עצמי)	שם היזם	
תאריך הכנת היסודות	מס' תכנית היסודית	שם המתכנן	

מס' המבנה	יח"ד	תאריך חפירת היסודות	תאריך יציקת היסודות	תאריך אישור יציקות	עומק היסודות	הערות

הערות: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

# **נספח ג' 6**

## **תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה**

# **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 האחדים, התשמ"ג-1982. הנספח כולל הנחיות לגבי אופן ניסוח התניות בחוזה בנוגע למספר נושאים וכן הנחיות לנוסח מחייב, שיש להטמיע בחוזי המכר.

למען הסר ספק, יצוין כי גם סעיפיו האחרים של החוזה וכן נספחיו של החוזה, שבהם לא עוסקת הנחיה זו, צריכים לעמוד בהוראות הדין. כמו כן, יובהר כי אין באישור חוזה בהתאם להנחיות אלו, כדי להוות אישור לכלל ההסדרים הקבועים בו, או כדי להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות נגד החוזה או נספחיו על פי כל דין, לרבות בעניין קיומם של תנאים מקפחים. בהתאם לאמור, יכלול המוכר הבהרה זו בחוזה המכר, בנוסח הבא:

”חוזה זה אושר על ידי משרד הבינוי והשיכון כחוזה העומד בכללים הקבועים במכרז ”מחיר למשתכן“. אין באישור זה כדי להוות אישור ביחס לכל אחד מסעיפי החוזה, להגביל את זכותו של הרוכש לקיים מו”מ על החוזה, להגביל או לשלול את אפשרות הרוכש לטעון טענות כנגד סעיפי החוזה על פי כל דין או כדי להקנות לחוזה חסינות כלשהי מפני ביקורת שיפוטית כנגד סעיפיו”.

### **1. תיאור הנכס**

א. כאשר הדירה הנרכשת היא יחידה בבית משותף, הנכס הנמכר כולל את הדירה עצמה על הצמודותיה ואת החלק היחסי ברכוש המשותף. על מוכר דירה, שהיא יחידה בבית משותף, לציין בחוזה שהנכס כולו, ולא רק הדירה, יתאימו לתיאורם במפרט. עליו לציין במפרט גם מהם החלקים מן הרכוש המשותף אשר בדעת המוכר להצמיד בעתיד לדירות אחרות בבניין.

ב. על המוכר לצרף להסכם את המפרט ואת הוראות התחזוקה והשימוש כשהן חתומות על ידיו. ככל שהוראות התחזוקה אינן בידיה במועד חתימת חוזה המכר עליו לצרף עד למועד מסירת החזקה בדירה לידי הרוכש.

ג. מוכר רשאי לשמור לעצמו זכות לסטות מההתחייבויות שקיבל על עצמו במפרט רק בהיקף המותר על-פי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.

## 2. מסירת הדירה

### א. מועד המסירה:

על המוכר לציין בחוזה את המועד המדויק למסירת הנכס לרוכש הדירה והוא אינו רשאי לציין מועד משוער בלבד. אין מניעה שהמוכר יקבע כי הנכס יימסר במהלך חודש מסוים, ובלבד שיודיע על תאריך מדויק לפחות 30 ימים לפני המסירה בפועל.

### ב. איחור במסירה:

למעט האמור בסעיף זה, לא רשאי המוכר לדחות את מועד המסירה המקורי שנקבע בחוזה מכל סיבה שהיא.

להלן יובא נוסח מחייב שעל המוכר לכלול בחוזה בקשר לדחיית מועד המסירה ובקשר לפיצויים בגין דחיית מועד המסירה. המוכר אינו רשאי לשנות נוסח זה או להתנות עליו. על אף האמור, רשאי המוכר לקבוע שיעור פיצוי גבוה יותר מהקבוע בס' 6 לנוסח המחייב שלהלן.

ההוראה בדבר האפשרות לדחות את מועד המסירה תופיע בחוזה בסמוך להוראה הקובעת את מועד המסירה.

### להלן נוסח מחייב שיש להטמיע בחוזה:

(1) "איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים לא יהוו הפרה של התחייבויות המוכר בהסכם זה ולא יזכו את הרוכש בסעד כלשהו.

(2) אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינן למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על רוכש לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס.

למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

(3) בסמוך לאחר שנודע למוכר על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה (לפי המוקדם מבניהם), יודיע המוכר לרוכש על דחיית מועד המסירה ויפרט בהודעתו את הסיבות לדחייה וכן את מועד המסירה החדש. ככל שבמועד הוצאת ההודעה לא ניתן לקבוע את תקופת הדחייה ואת מועד המסירה החדש, יודיע המוכר על כך בהודעה נפרדת עם היוודע לו אודות הנתונים הנ"ל.

(4) על אף האמור לעיל, במקרה שהצורך לדחיית מועד המסירה מאחת מהסיבות המנויות בסעיף זה התעורר במהלך החודשיים האחרונים לפני מועד המסירה, יוכל המוכר להודיע לרוכש על דחיית מועד המסירה כאמור גם במהלך חודשיים אלה, בסמוך לאחר שנודע לו על הצורך לדחות את מועד המסירה, ובלבד שבנוסף להתקיימותם של תנאי סעיף זה, המוכר לא היה יכול לצפות באופן סביר, בעת כריתת החוזה, את התרחשותו של הגורם המעכב את השלמת הנכס.

(5) במקרה שדחיית מועד המסירה לפי סעיף זה תעלה על ששה חודשים ממועד המסירה (להסרת ספק מובהר כי מנין ששת החודשים כולל את התקופה בת החודשיים המנויה בס' 1 לעיל), יהיה הרוכש זכאי לבטל את ההסכם ולקבל השבה של כל הסכומים ששילם על חשבון התמורה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין. על ביטול כאמור יחולו הוראות הדין לגבי ביטולו של חוזה במקרה של סיכול.

(6) ככל שהמוכר לא מסר את הדירה לרוכש הדירה לאחר שחלפו 60 ימים ממועד המסירה, זכאי הרוכש לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד המסירה וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד.

סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר מועד המסירה ואילך.



(7) הפיצויים הקבועים בסעיף 6 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד המסירה, ישולמו בתום שישים הימים האמורים".

### ג. הקדמת מועד המסירה:

המוכר זכאי להקדים את מועד מסירת החזקה בדירה, בתקופה של עד 60 ימים ובלבד שמסר לרוכש הודעה על מסירה מוקדמת כאמור לא יאוחר מחודשיים לפני מועד מסירת החזקה שהוקדם. הקדמת מועד מסירת החזקה בתקופה העולה על 60 ימים כאמור, מותנית בהסכמת הרוכש.

## 3. מסירת חזקה

### א. העברת החזקה:

על המוכר להעביר חזקה בנכס כשהנכס ראוי למגורים, פנוי מכל חפץ וחופשי מכל חוב, שעבוד, עיקול, משכנתא או זכות אחרת של צד שלישי, למעט משכנתא שניתנה כביטחון להלוואה לרכישת הנכס או משכנתא שנרשמה על-פי בקשת רוכש הדירה.

### ב. תיאום מסירת החזקה:

על המוכר לתאם את מועד המסירה עם רוכש הדירה, הן במקרה שהמסירה מתבצעת בהתאם ללוח הזמנים שבחוזה, והן במקרה של הקדמה או דחייה של מועד המסירה.

### להלן נוסח מחייב שיש להטמיע בחוזה:

"סמוך למועד השלמת הנכס ישלח המוכר לרוכש הודעה בכתב, ובה יזמין את הרוכש לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין המוכר, שלא יהיה מאוחר מ- 21 ימים ממשלוח ההודעה.

ככל שהרוכש לא יתאם מועד למסירת הנכס לרשותו כלעיל ו/או לא יגיע לקבל את הנכס לרשותו, ישלח לו המוכר הודעה נוספת, ובה יתבקש הקונה בשנית לתאם מועד למסירת הנכס לרשותו, שלא יהיה מאוחר מ- 10 ימים ממשלוח ההודעה זו".

### ג. עבודות פיתוח:

המוכר מבקש לעיתים לשמור לעצמו את הזכות למסור את החזקה בנכס עוד בטרם השלמת עבודות הפיתוח. קביעת הוראה מעין זו מותנית בכך שאי השלמת עבודות הפיתוח אינה מונעת מרוכש הדירה גישה סבירה לדירתו על הצמודותיה ושימוש סביר בנכס.

על המוכר לקבוע בחוזה שעבודות הפיתוח יתבצעו באופן שימנע, ככל האפשר, הפרעה לרוכש הדירה.

#### **פרוטוקול מסירה:**

ד.

ככל שיבחר המוכר לערוך פרוטוקול מסירה בעת מסירת הדירה, יהיה עליו לאמץ בחוזה את הנוסח הבא:

(1) "הרוכש יהיה רשאי לבדוק את הנכס בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו לפני ובסמוך למועד המסירה, בתאום מראש עם המוכר. במועד המסירה תיערך ע"י המוכר והרוכש תרשומת, אשר תיחתם על ידם, ובה יצוין כל פגם, ליקוי או אי התאמה אשר התגלו על-ידי הצדדים במועד המסירה (להלן – "פרוטוקול המסירה").

(2) פרוטוקול המסירה יכלול כל הערה או הסתייגות של כל אחד מהצדדים.

(3) אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי להעיד על כך שבעת העמדת הדירה לרשות הקונה לא היו אי התאמות נוספות, בין שניתן היה לגלותן בעת העמדת הדירה לרשות הקונה ובין שלא היה ניתן לגלותן כאמור, ואין בכוחו כדי למנוע מהרוכש להעלות טענות בדבר אי התאמה.

(4) אין בעריכת פרוטוקול המסירה כדי לסייג או לשלול את אחריות המוכר על פי כל דין.

(5) אין בפרוטוקול המסירה ו/או בביצוע המסירה עצמה משום ראיה לכך שאין בדירה ליקויים או שהיא נמסרה לשביעות רצון הרוכש.

(6) המוכר מתחייב לכלול את הוראות סעיפים 3, 4 ו-5 בפרוטוקול המסירה".

#### **שמירה על הנכס:**

ה.

המוכר אחראי על שמירת הנכס לפי הוראות חוק השומרים, התשכ"ז - 1967. מכאן שאף אם המוכר לא מחייב את רוכש הדירה בהוצאות עבור שמירת הנכס שהרוכש לא קיבל במועד, הוא אינו רשאי לפטור עצמו מאחריותו כשומר חנם. מאליו מובן, שאם המוכר גובה דמי שמירה הוא אחראי כשומר שכר.

#### 4. רישום הנכס

##### א. רישום הנכס כבית משותף:

- על המוכר לעגן בחוזה את התחייבותו, בבית הניתן לרישום בפנקס בתים משותפים כאמור בסעיף 142 לחוק המקרקעין, לעשות את כל אלה:
- לבצע את כל הפעולות ולקיים את כל החיובים המוטלים עליו בקשר לרישום בפנקסי המקרקעין של חלוקה ואיחוד של הקרקע שבה נמצאת הדירה, במועד המוקדם ביותר האפשרי;
  - לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור לעיל או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.

##### ב. רישום זכויותיו של רוכש הדירה:

- על המוכר לעגן בחוזה את ההתחייבויות הבאות:
- ההתחייבות לרישום הזכות:  
המוכר מתחייב לרשום את זכויותיו של רוכש הדירה בפנקסי המקרקעין.
  - מועד רישום הזכות:  
המוכר מתחייב לגרום לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום המקרקעין של חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1) לחוק או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר; המוכר מתחייב לגרום לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בפנקס בתים משותפים, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים, או ממועד העמדת הדירה לרשות רוכש הדירה, לפי המאוחר.
- במקרה שבו הדירה הינה בבית שאינו ניתן לרישום כבית משותף, המוכר מתחייב לרישום זכויות רוכש הדירה בדירה בלשכת רישום המקרקעין, לא יאוחר מתום שישה חודשים ממועד רישום חלוקה ואיחוד כאמור בסעיף 6ב(א)(1), או ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש, לפי המאוחר. אם רוכש הדירה נדרש להופיע בלשכת רישום המקרקעין, או במשרדו של עורך-הדין המטפל ברישום, יש לקבוע בחוזה שהמועד יתואם עם רוכש הדירה.
- בחישוב תקופות הרישום האמורות בסעיף זה, לא יבואו במניין תקופות שהמוכר הוכיח לגביהן כי העיכוב בביצוע הרישום נגרם עקב נסיבות שלא בשליטתו והוא לא יכול היה למנוע את קיומן.

## 5. תשלום התמורה

### א. תשלום התמורה:

החברה תמסור לרוכש הדירה את אופן סדרי התשלום לפחות שבוע לפני מועד החתימה על החוזה. אופן תשלום התמורה יהיה מחייב בהתאם לכללים המפורטים להלן-

- במועד החתימה על זיכרון הדברים- תשלום בהתאם להוראות תקנון הגרלת מחיר למשתכן שהיה בתוקף במועד ההגרלה.
- במעמד חתימת החוזה- עד 7% ממחיר הדירה.
- 45 ימים לאחר חתימת החוזה –עד 20% ממחיר הדירה.
- החל מ- 45 ימים לאחר חתימת החוזה ועד לסיום הבנייה (מועד שלב 42 לפי חוזה הבנייה) - פריסה שווה של יתרת התשלומים, עד לגובה 90% ממחיר הדירה.
- סיום הבנייה (מועד שלב 42 לפי חוזה הבנייה) - השלמה לסך 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.

### ב. ציון התמורה:

כשתשלום התמורה נתון להצמדה לשער מטבע או למדד, על המוכר להבהיר בחוזה כי המדד או השער הבסיסיים הם המדד או השער כפי שהיו בעת החתימה בפועל על החוזה או על זכרון דברים. שיטת ההצמדה אשר תיבחר על ידי המוכר תהא מסוג שהינו רלוונטי לעסקה. כמו כן, ההצמדה על פי החוזה תעשה למדד אחד בלבד, והמוכר לא יהיה רשאי לשנות את שיטת ההצמדה או את תנאיה במהלך ביצוע החוזה.

### ג. דרך ההצמדה:

נקבע בחוזה כי המדד החדש הוא המדד של החודש שבו מבוצע התשלום, על המוכר לתת לרוכש הדירה אפשרות סבירה לשלם את הפרשי ההצמדה, כשהרוכש אינו יכול, באופן אובייקטיבי, לעשות את ההתחשבנות הסופית במועד שנקבע בחוזה לביצוע התשלום. במקרה זה, רק אם הרוכש אינו עומד בתשלום 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.

#### ד. ריבית פיגורים:

מוכר, הקובע כריבית פיגורים ריבית שמגלמת בתוכה גם הפרשי הצמדה כמו, למשל, ריבית שתאגיד בנקאי גובה על חריגות מהחשבון, ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה או ריבית חשכ"ל, אינו רשאי לדרוש בנוסף לכך גם הפרשי הצמדה. כמו כן, אין להוסיף לריבית רכיבים נוספים כמו עמלות או תשלומים אחרים.

עד למועד שבו יותקנו תקנות לפי ס' 5ב לחוק המכר (דירות), ריבית פיגורים לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה תהא הריבית בשיעור המקסימלי שמוכר רשאי לכלול בהסכם. כמו כן, על שיעור ריבית הפיגורים להיות הדדי ולחול הן על תשלומים שעל המוכר לשלם לרוכש (למשל, איחור של המוכר בתשלום פיצוי בגין איחור במסירה) והן על תשלומים שהרוכש צריך לשלם למוכר.

#### ה. הקדמת תשלומים:

רוכש המבקש להקדים את מועדי התשלומים למוכר, ביחס לאמור בסעיף א' לעיל, יקבל את אישור המוכר להקדמת התשלומים. במקרה שהקדים הרוכש תשלומים כאמור, ישלם הרוכש את התשלום בצירוף הפרשי הצמדה למועד בו בוצע התשלום, והמוכר לא יגבה הפרשי הצמדה נוספים וריבית בגין תשלום זה.

#### ו. תשלומים נוספים:

תשלומים הקשורים למים, לחשמל או גז, יחולו על רוכש הדירה רק אם מדובר על חיבור הדירה. תשלום בגין חיבור הבניין לרשת המים, למיכל האספקה לגז (מיכל או צובר ביתי/שכונתי) עד למונה הדירתי וחיבור לרשת החשמל מוטל על המוכר.

#### ז. תשלומים שביצע המוכר עבור רוכש הדירה:

המוכר רשאי לבצע תשלומים עבור רוכש הדירה רק אם מדובר בחוב שאי תשלומו עלול לעכב את המוכר בביצוע התחייבויותיו. יש להבהיר שלרוכש הדירה תעמודנה כלפי המוכר אותן טענות הגנה שעמדו לו כלפי הנושה המקורי.

### 6. אחריות לליקויים ולאי התאמות

המוכר אינו רשאי להתנות על האחריות המוטלת עליו מכוח חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973.

מוכר המבקש לבצע תיקונים ולשם ביצועם עליו להיכנס לדירתו של הרוכש, יתאם את המועד עמו. כמו כן, יתחייב המוכר להשיב את המצב לקדמותו לאחר התיקון. המוכר אינו רשאי למנות מהנדס או אדריכל המועסקים על-ידו, על מנת שיפסקו ויחליטו באופן סופי בשאלה האם היו ליקויים או אי התאמות, או בכל עניין אחר הקשור בכך.

- (1) "המוכר יתקן על חשבונו כל אי התאמה שתתגלה בנכס, לעומת תיאורו במפרט או בתקן רשמי או בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) כפי שהינם במועד חתימת הסכם זה, ושהחובה לתקנה חלה על המוכר על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן בהתאמה - "אי התאמה", "אי התאמות" ו - "חוק המכר"), וזאת למשך התקופות הקבועות בחוק המכר.
- (2) התחייבויות המוכר לתיקון אי התאמות כאמור לעיל, מותנות בכך שהרוכש יודיע למוכר על קיום כל אי התאמה תוך שנה ממועד המסירה, ואם לא ניתן לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש, תוך זמן סביר מהיום בו נתגלתה אי ההתאמה (בהסכם זה – "הודעה בדבר אי התאמה").
- (3) התגלתה אי התאמה כאמור הניתנת לתיקון ואשר המוכר מחוייב לתקנה על פי הוראות חוק המכר או הסכם זה, וניתנה למוכר הודעה בדבר אי התאמה, יתקן המוכר את אי ההתאמה כלעיל על פי הוראות הסכם זה והדין, ובתנאי שהרוכש איפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה. חזרה והתגלתה אי התאמה לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הרוכש בדבר אי-ההתאמה, או שתיקונה של אי-ההתאמה דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הרוכש, רשאי הרוכש לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון. במקרה זה, ימסור הרוכש למוכר הודעה מוקדמת על כך בכתב טרם ביצוע התיקון.
- (4) הרוכש מתחייב לאפשר למוכר, לקבלן ו/או לקבלני משנה, להיכנס לנכס לשם בדיקתו וכדי לבצע את תיקוני אי ההתאמות, ככל שתהיינה, וכן לבצע מתוך הנכס תיקונים שיידרשו ביחידות אחרות בבנין ו/או ברכוש המשותף, ובלבד שאלה ייעשו בשעות סבירות ובתיאום מראש עם הרוכש.
- (5) המוכר יבצע את תיקון אי ההתאמות שהוא חייב בביצוען כאמור בהסכם זה ולפי כל דין בתוך זמן סביר ממועד מסירת הודעת הרוכש בדבר אי ההתאמה. ככל שכתוצאה מביצוע תיקונים ע"י המוכר כלעיל ייגרם נזק לנכס או לרכוש המשותף יתקן המוכר כל נזק כנ"ל ויחזיר את מצב הנכס או הרכוש המשותף לקדמותם ככל הניתן, בהקדם האפשרי לאחר סיום עבודות התיקון.

(6) המוכר יוכל להמציא לרוכש כתבי התחייבות מקבלנים שהועסקו בבניית הבניין או מספקים של סחורות ו/או של מוצרים ו/או של חומרים ו/או אביזרים הנרכשים מוכנים מספקים, בהם יקבל על עצמו הקבלן או הספק, אחריות ישירה כלפי הרוכש לגבי העבודות או המתקנים, המערכות, המוצרים, החומרים והסחורות שבוצעו או שסופקו על ידו. המציא המוכר לרוכש כתבי התחייבות או תעודות אחריות כלעיל, יהיה על הרוכש לפנות ישירות לקבלנים או לספקים בכל הודעה בדבר אי התאמה כלעיל ולהעביר העתק פנייתו למוכר. במקרה שהקבלן או הספק לא נענה בתוך זמן סביר לדרישת הרוכש או שהקבלן או הספק לא יוכלו לבצע את התיקונים מחמת פשיטת רגל או פירוק או מחמת שמונה להם כונס נכסים זמני או קבוע, שלא לבקשת הרוכש, יהיה הרוכש רשאי לשוב ולפנות למוכר בדרישה לביצוע תיקונים והמוכר יתקן את הליקויים ואי ההתאמות כאמור בהסכם זה ובהתאם לכל דין. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור כדי להסיר מהמוכר אחריות לתיקון אי התאמות על פי כל דין.

## 7. תקנון בבית משותף

### א. סטייה מהוראות התקנון המצוי:

בהתאם להוראות סעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973, שעניינו בתקנון בבית משותף, מוכר המבקש לשנות מהוראותיו של התקנון המצוי על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969, באשר להוצאת חלקים מהרכוש המשותף, שיעור חלקו של הרכוש המשותף הצמוד לדירה, שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו, סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית וכיו"ב, חייב לפרט זאת במפרט הנספח לחוזה המכר. על כן, אין מוכר רשאי להסתפק בהוראה כוללת בחוזה המקנה לו זכות להסדיר עניינים אלה בעתיד, לפי ראות עיניו, בתקנון הבית המשותף.

### ב. נטל הוצאות בגין דירות בבעלות המוכר

לגבי דירה שטרם נמכרה, רשאי המוכר לפטור עצמו רק מאותו חלק של ההוצאות עבור צריכה בפועל אותו יכול המוכר להוכיח שלא צרך. אין המוכר רשאי לפטור את עצמו מנשיאה בהוצאות הקבועות של אחזקת הרכוש המשותף.

## 8. התערבות בתהליך הבניה

א. הוראות בחוזה שמטרתן למנוע מרוכש הדירה להתערב במהלך הבניה מותנות בכך שהן לא יגבילו את זכותו של הרוכש לפנות לערכאות, לרבות הזכות להגשת התנגדויות בפני ועדות התכנון.

ב. יובהר בחוזה כי זכויות הבניה העתידיות יהיו שייכות למוכר והוא יוכל לניידן/להעבירן וכד' **בכפוף להוראות כל דין**, ובלבד שאין מדובר בזכויות שמועד היווצרן הינו לאחר שהמוכר מכר את כל הדירות בבנין.

## **9. שינוי מיקומם של מתקנים שונים**

על המוכר להבהיר בחוזה, כי הקמת חדר שנאים או מתקנים אחרים עבור חברת החשמל וספקיות התקשורת והגז, ככל שישנם, תצוין במפרט, וכי במקרה שיחול שינוי במיקומו של אחד המתקנים הנ"ל לעומת המצוין במפרט, יודיע על כך המוכר לרוכש בכתב. כמו כן, על המוכר להבהיר בחוזה, כי לא יהיה בהודעה כאמור כדי לגרוע מכל זכות או תרופה הנתונות לרוכש על פי דין.

## **10. ייפוי כוח**

על המוכר להבהיר בחוזה כי ייפוי הכוח ישמש בידיו אך ורק לשם ביצוע הוראות חוזה המכר, לרבות רישום זכותו של רוכש הדירה, רישום המשכנתא או רישום הערת אזהרה.

## **11. שינויים בחזית הבניין**

מוכר אינו רשאי לקבוע שנדרשת הסכמתו במקרה שרוכש הדירה מבקש לבצע שינויים בחזותו החיצונית של הבניין, לאחר שהדירה נמסרה לידי, אלא במסגרת זכויותיו כבעלים של דירות אחרות בבניין, שטרם נמסרו לקונים.

## **12. העברת זכויות וחובות המוכר**

המוכר אינו רשאי להעביר את החוזה לאחר, או זכויות וחובות על פיו, אלא אם כן יוותר הוא ערב כלפי הרוכש למילוי ההתחייבויות שהעביר.

## **13. הפרה**

א. המוכר זכאי למנות את ההפרות שייחשבו כהפרות יסודיות ובלבד שהקביעה לא תהיה גורפת כאמור בסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1970.

ב. גם במקרה של הפרות יסודיות, על המוכר לתת ארכה סבירה לרוכש הדירה לתקן את ההפרה.

ג. באשר לפיגור מצד הרוכש בביצוע תשלום מן התשלומים על חשבון התמורה, פיגור מעין זה יוכל להיחשב כהפרה יסודית רק אם המוכר נתן לרוכש ארכה בדרך של הודעה בכתב, והרוכש לא תיקן את ההפרה בתוך עשרה ימים ממועד מתן הארכה לקונו.



ד. פיצוי מוסכם - ככל שיבחר המוכר לכלול בחוזה התניית פיצוי מוסכם בגין הפרות של הרוכש, יעשה המוכר שימוש בנוסח הבא. יובהר, כי המוכר אינו זכאי לכלול התניות פיצויים מוסכמים נוספות או לקבוע כי הפיצוי המוסכם הינו בנוסף לפיצוי אחר (ככל ששני הפיצויים מתייחסים לאותו ראש נזק

"במקרה שהמוכר יבטל את ההסכם עקב הפרה יסודית מצד הרוכש, ישלם הרוכש למוכר סכום השווה ל-2% (שני אחוזים) מהתמורה, בהתאם לתנאי ההצמדה של תשלומי הרוכש שנקבעו בחוזה, ממועד חתימת ההסכם ועד למועד תשלום הסכום, כפיצויים קבועים מראש בגין הוצאות ביטול ההסכם, וזאת מבלי לגרוע מכל סעד נוסף המוקנה למוכר על פי הדין ובכפוף לו. המוכר יהיה רשאי לחלט לטובתו את סכום הפיצוי המוסכם כלעיל מתוך הסכומים ששולמו לו ע"י הרוכש".

ה. המוכר אינו רשאי לשלול מרוכש את הזכות לתבוע פיצויים או כל תרופה אחרת לפי כל דין.

#### **14. ביטול חוזה עם הרוכש**

בהוראה הדנה בביטול החוזה, יש להבהיר שעל המוכר מוטלת החובה להשיב לרוכש הדירה את כספו, לא יאוחר מ-45 יום מיום פינוי הדירה על-ידי הרוכש, ובמקרים שבהם טרם נמסרה החזקה – מיום הביטול. חובת ההשבה כוללת את השבת כספו של רוכש הדירה בערכו הריאלי, ואין המוכר רשאי לקבוע שכסף יוחזר בשוויו הנומינלי.

#### **15. תוקפם של מצגים טרום חוזיים**

א. משמעותם של פרסומים ומצגים לגבי עילות טרום-חוזיות: המוכר אינו רשאי לשלול מרוכש הדירה עילות תביעה הנובעות מפרסומים ומצגים שנעשו מטעם המוכר ערב כריתת חוזה המכר, כמו למשל עילות בגין הטעייה, מצג שווא, תרמית, חוסר תום לב, וכיו"ב, העומדות לרוכש מכוח חוקים שונים כדוגמת חוק הגנת הצרכן, התשמ"א - 1981 או חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג - 1973.

ב. שילובם של פרסומים ומצגים טרום-חוזיים במערכת החוזית: המוכר אינו רשאי לשלול תוקף חוזי של מצגים ופרסומים במצבים שבהם החוזה או נספחיו אינו כולל מידע מספק בדבר פרטי הדירה.

## **16. הוראות לעניין מימון העסקה והבטחת כספי הקונה**

- א. המוכר יבטיח את כספי הרוכש בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 בדרך של מתן ערבות בנקאית לפי החוק ויחולו עליו כל החובות על פי החוק.
- ב. המוכר יאפשר לרוכש לקחת משכנתא מכל מוסד פיננסי שיחפוץ, בהתאם להוראות כל דין. לדוגמה, מוכר אינו רשאי לחייב את הרוכש לקחת משכנתא מהתאגיד שנותן ליווי פיננסי לפרויקט.

## **17. מקום השיפוט**

- אין לכלול בחוזה הסכמה על מקום שיפוט בהליך משפטי. מקום השיפוט ייקבע בהתאם לתקנות 3 ו-4 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, לפי העניין.

## **18. מסים**

- המוכר יפרט בהסכם בדרך של "רשימה סגורה" את המסים החלים על הקונה.

## **19. שכ"ט עו"ד**

- שכ"ט יהיה כפוף לתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), תשע"ה-2014.

## **20. כללי**

- א. אין לכלול בחוזה ויתור גורף על טענות עתידיות (למשל, ויתור מראש על טענות בגין מטרדים, תיקון פגם כשולל טענות עתידיות לנזק בגינו, נזק מביצוע עבודות פיתוח לאחר מועד המסירה, ועוד). כמו כן, אין לכלול בחוזה הגבלה מלהעלות טענות ותביעות באופן גורף.
- ב. נושאים שנקבע לגביהם כי הם נתונים לשיקול דעת המוכר – ככל שאינם מקפחים או סותרים את הדין, יש להבהיר בנוסח כי הם נתונים לשיקול דעתו הסביר של המוכר. מאליו מובן, כי אין לכלול בנוסח חוזה כי נושא נתון לשיקול "שיקול דעתו הבלעדי/ המוחלט של המוכר".

- ג. אין לכלול בחוזה תנאי שלפיו נדרש הרוכש לאשר או להצהיר כי קרא את החוזה, או תנאי שבו הרוכש מצהיר על מעשה שעשה, על מודעותו לעניין מסוים, או על עובדה שמתקיימת בעניינו, או מאשר אותו (למשל, הצהרה כי הרוכש ראה ובדק את התוכנית, הרוכש מצהיר שידע, וכו').
- ד. אין לכלול בחוזה הסרת אחריות של המוכר, כשמוטלת על המוכר חובה על פי דין. למשל: הסרת אחריות בגין אבדן או גניבת ציוד באתר, שהוזמן במסגרת הסכם הזמנת שינויים (ככל שמותר לבצע שינויים על פי תנאי המכרז) סותרת את החובות לפי חוק השומרים; הסרת אחריות במקרה שהחברה התרשלה, וכו'.
- ה. אין לקבוע כי הכרעה במחלוקת במקרה של חילוקי דעות תתבצע ע"י מהנדס המוכר/ הקבלן או ע"י גורם שקשור למוכר/ לקבלן ואין להעניק מעמד ראייתי לחוות דעת של מהנדס או גורם קשור כאמור (למשל, אין לקבוע כי קביעה של מהנדס מהווה ראיה לכאורה).
- ו. אין לחייב את הרוכש בתנאים שלא מופיעים בחוזה ושהרוכש לא ראה אותם. למשל, אין להפנות בחוזה לנספחים שנוסחם ייקבע ע"י המוכר ואינו ידוע לרוכש. כמו כן, אין לחייב את הרוכש לחתום על מסמכים עתידיים שנוסחם ייקבע באופן חד צדדי על ידי המוכר.
- ז. **חברת ניהול** - אין לקבוע בהסכם הוראה המחייבת הקונה להתקשר עם חברת ניהול לתקופה העולה על שנתיים. לאחר התקופה כאמור, ההסכם יתחדש רק בהחלטה שתתקבל ע"י רב הדיירים (רב דיירים כמשמעו בסעיף 71 ב' לחוק המקרקעין).
- ח. העברת זכויות הקונה - הרוכש לא יהיה רשאי למכור את הדירה לצד שלישי, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה, לרבות הסכם להעברת זכויות לאחר תום חמש השנים, אשר נכרת לפני תום חמש השנים האמורות. יחד עם זאת הרוכש יהיה רשאי להשכיר את הדירה למגורים בלבד. לשם הבטחת עמידת הקונה באמור לעיל יחתום הרוכש על תצהיר וכתב התחייבות בנוסח המופיע בנספח ג'7 לחוזה הבניה.
- ט. ככל שהרוכש יפר התחייבותו וימכור את דירת מחיר למשתכן טרם חלוף המועד האמור, הוא יחוייב בתשלום למשרד בסך כמפורט בסעיף 3.5.5 לחוברת המכרז וסעיף 9 לחוזה 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 – לא יבוצעו שינויים שיעלו ביחס לקבוע במפרט זולת ויתור אפשרי על 4 פריטים תמורת זיכוי כספי שיפורט מראש)

**נספח ג'7**

**כתב התחייבות של רוכש  
דירת מחיר למשתכן**

## כתב התחייבות – חסר דירה רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , ת"ז \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_ (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר \_\_\_\_\_.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז \_\_\_\_\_ בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "חסרי דירה" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור הזכאות הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

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

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדירה), המוקדם מביניהם.  
כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5/7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5/7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל, כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של \_\_\_\_\_ ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

\_\_\_\_\_ שם:

\_\_\_\_\_ שם:

### אישור

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

\_\_\_\_\_  
עו"ד

## כתב התחייבות – משפר דיור רוכש דירת מחיר למשתכן

אני/אנו החתומים מטה: \_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ת"ז \_\_\_\_\_

חתמתי/נו על "חוזה מכר דירת מחיר למשתכן" בפרויקט \_\_\_\_\_ ב- \_\_\_\_\_ (להלן: "דירת מחיר למשתכן") עם המוכר \_\_\_\_\_.

ידוע לי/לנו שהדירה הנרכשת כאמור הינה דירה הנמכרת על ידי המוכר כדירת מחיר למשתכן, כהגדרת מונח זה במכרז \_\_\_\_\_ בו זכה המוכר (להלן: "המכרז"), על הכללים הקבועים בו לעניין דירה כאמור, לרבות כללים המתייחסים לרוכש הדירה.

לפיכך, מוסכם עלינו כי רכישת הדירה על ידינו תהא כפופה למילוי התנאים וההתחייבויות המפורטות להלן:

1.

א. אני/אנו מצהירים כי אני/אנו "משפר/י דיור" כהגדרת מונח זה במסמכי המכרז, וכי אני/אנו מחזיקים באישור "משפר/י דיור" הנדרש על פי המכרז לצורך רכישת דירת מחיר למשתכן.

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

ב. אני/אנו מתחייבים בזאת שלא למכור את דירת מחיר למשתכן, החל מיום רכישתה ועד חלוף 5 שנים מיום קבלת טופס 4 לדירה או 7 שנים ממועד ביצוע ההגרלה (בעקבותיה נרכשה יחידת הדיור), המוקדם מביניהם.  
כמו-כן, אני/אנו מתחייבים שלא לחתום, לפני תום 5 / 7 השנים האמורות, על כל הסכם לפיו הזכויות בדירת מחיר למשתכן יועברו לאחר תום 5 / 7 השנים הנ"ל.

2. התחייבות זו וזכויות משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל כאמור לא יחולו במקרה של מימוש דירת מחיר למשתכן על ידי בנק שיעניק לנו הלוואה המובטחת במשכנתא בדירת מחיר למשתכן, בנסיבות של אי פרעון ההלוואה על ידנו לבנק.

3.

א. הנני/נו מבקשים ומסכים/ים כי לטובת המשרד ו/או מדינת ישראל, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בגין התחייבות להימנע מעשיית עסקה בדירת מחיר למשתכן, על פי כתב התחייבות/ינו זו.

ב. ידוע לי/לנו ואני/נו מסכים/ים כי ככל שאפר/נפר התחייבויותי/התחייבויותינו זו, אחויב/נחויב בתשלום בסך של \_\_\_\_\_ ₪ למשרד הבינוי והשיכון.

\_\_\_\_\_ שם:

\_\_\_\_\_ שם:



### אישור

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

\_\_\_\_\_  
עו"ד

# **נספח ג' 8**

## **נוסח ערבות לקיום ההתחייבויות (ערבות ביצוע)**

שם הבנק \_\_\_\_\_  
מס' הטלפון \_\_\_\_\_  
מס' הפקס \_\_\_\_\_

לכבוד  
ממשלת ישראל  
באמצעות רשות מקרקעי ישראל

א.נ.,

הנדון: **ערבות אוטונומית מס'** \_\_\_\_\_  
**למילוי כל התחייבויות היזם על-פי הוראות החוזה**  
**בקשר למכרז מס' \_\_\_\_\_ (להלן "המכרז")**  
**ולחוזה מס' \_\_\_\_\_ (להלן "החוזה")**

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך \_\_\_\_\_  
(במילים: \_\_\_\_\_)  
שיוצמד למדד תשומות הבנייה של החודש המשמש בסיס למחיר החוזה.  
אשר תדרשו מאת: \_\_\_\_\_ (להלן: "החייב")  
בקשר עם חוזה מספר \_\_\_\_\_  
אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 15 יום מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו  
במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת  
הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק  
הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף עד תאריך \_\_\_\_\_ ועד בכלל.

דרישה על-פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חברת הביטוח שכתובתו/ה

שם הבנק/חברת הביטוח

כתובת סניף

מס' הבנק ומס' הסניף/ח.פ. חברת הביטוח

הבנק/חברת הביטוח

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

**נספח ג'9**  
**יפוי כח בלתי חוזר נוטריוני**

א'

## ייפוי כוח בלתי חוזר נוטריוני

אנו הח"מ \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_ באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_  
ת.ז. \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ אשר זכינו ביום \_\_\_\_\_  
במכרז מס' \_\_\_\_\_ במתחם \_\_\_\_\_ לחכירת מגרשים, לבניית \_\_\_\_\_ יחיד  
בישוב \_\_\_\_\_ שכונת \_\_\_\_\_ במסלול מחיר למשתכן (להלן: "המכרז") עם  
רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון (להלן "המחכירה" או "הרשות" או "רמ"י", או "המשרד").

1. הננו ממנים בזה את רמ"י ו/או את מנהל הרשות ו/או את יועמ"ש הרשות ו/או את מנהל החטיבה  
העסקית ברשות ו/או את מנהל מרחב עסקי \_\_\_\_\_ ברשות ו/או את יועמ"ש מרחב עסקי \_\_\_\_\_  
ברשות, ו/או את המשרד ו/או את יועמ"ש המשרד ו/או מי מטעמו של המשרד, את כולם ביחד ו/או  
את כל אחד מהם לחוד, להיות לב"כ החוקי שלנו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או  
חלק מהן.

2. לרשום הערת אזהרה לטובת רמ"י ו/או המשרד בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין הידועים  
כגוש \_\_\_\_\_  
חלקות \_\_\_\_\_  
בישוב \_\_\_\_\_ מתחם \_\_\_\_\_ לפי תכנית \_\_\_\_\_ או כל גוש או חלקה  
או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או  
הפרדה (פרצלציה) (להלן: "המקרקעין"), להבטחת עמידת רוכש דירת מחיר למשתכן בתנאי כתב  
ההתחייבות בנוסח המצורף למסמכי המכרז (נספח ג')

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' 10**

**כתב התחייבות להמצאת  
נספח ביטוח**

נספח ג' 10

תאריך \_\_\_\_\_

לכבוד

משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל

שלום רב,

הנדון: ביטוח הקמת פרויקט, מס' חוזה/מתחם \_\_\_\_\_ ישוב \_\_\_\_\_ יח"ד \_\_\_\_\_  
יזם \_\_\_\_\_ ח.פ. \_\_\_\_\_

אנו מתחייבים בזאת כי החל משלב הבנייה 05 (מסירת פינות המגרש ליזם ומסירת האחריות על המגרש ליזם) אנו נעביר אליכם את נספח הביטוח לביטול העבודות הקבלניות, חבות כלפי צד שלישי וחבות מעבידים.

הכול בקשר לחוזה שבנדון, שייחתם ביניכם ובין משרד הבינוי והשיכון ו/או רשות מקרקעי ישראל.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_  
חתימת חברת הביטוח



# נספח ד'

## חוק מקרקעי ישראל

## חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960\*

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

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

תוקן ס"ח תשס"ו מס' 2057 מיום 15.6.2006 עמ' 314 (ה"ח הממשלה תשס"ו מס' 236 עמ' 298) – תיקון מס' 1 בסעיף 12 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2006), תשס"ו-2006; תחילתו ביום 1.7.2006.

ס"ח תשס"ט מס' 2209 מיום 10.8.2009 עמ' 326 (ה"ח הממשלה תשס"ט מס' 436 עמ' 348, 514) – תיקון מס' 2 בסעיף 13 לחוק מינהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), תשס"ט-2009; תחילתו ביום 9.9.2009.

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

"זר" – כל אחד מאלה:

- (1) יחיד שאינו אחד מאלה:
    - (א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;
    - (ב) מי שזכאי לעלות לישראל לפי חוק השבות, התש"י-1950;
  - (2) תאגיד שהשליטה בו בידי יחיד אחד או יותר, שאינו אחד מהמנויים בפסקה (1);
  - (3) מי שפועל בעבור יחיד או תאגיד כאמור בפסקאות (1) או (2);
- "חוק רשות מקרקעי ישראל" – חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960;
- "יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;
- "מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:
- (1) איחוד, חבר או ארגון שנוסד בידי שתי מדינות לפחות, או בידי ארגונים שנוסדו בידי שתי מדינות לפחות;
  - (2) ארגון, רשות או נציגות של מדינה או של איחוד מדינות;
  - (3) ישות מדינית שאינה מדינה שקבע שר המשפטים, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת;
- "מנהל רשות מקרקעי ישראל" – כמשמעותו בחוק רשות מקרקעי ישראל;
- "מקרקעי ישראל" – לרבות מקרקעין שזכות הבעלות בהם הוקנתה לפי חוק רשות מקרקעי ישראל;
- "שליטה" – כמשמעותה בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981.
- (ב) (1) לא יקנה ולא יעביר אדם זכויות במקרקעי ישראל לזר, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, אלא לפי הוראות חוק זה;
  - (2) המבקש להקנות או להעביר זכויות במקרקעי ישראל לזר, יגיש בקשה לאישור ההקניה או ההעברה ליושב ראש מועצת מקרקעי ישראל;
  - (3) יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל רשאי לתת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעי ישראל לזר, על פי המלצה של ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל ולאחר התייעצות עם שר הביטחון ושר החוץ, ובהתאם ליעוד הקרקע ולזהות המבקש – גם עם גורמים נוספים שייקבעו בתקנות כאמור בסעיף 4(ב);
  - (4) כבואו להחליט בדבר מתן אישור כאמור בפסקה (3), יביא יושב ראש מועצת מקרקעי ישראל בחשבון, בין השאר, שיקולים אלה:
    - (א) טובת הציבור וביטחון;
    - (ב) זיקתו של הזר לישראל, לרבות נתוניו האישיים, תקופות מגוריו בישראל וקרבה משפחתית שלו למי שאינו זר;
    - (ג) המטרה שלשמה הזר מבקש כי המקרקעין יוקנו או יועברו לו;
    - (ד) היקף המקרקעין שנקנו בידי אותו זר או שהועברו לו, קודם למועד הבקשה;
    - (ה) תכונות המקרקעין המבוקשים, לרבות גודל השטח המבוקש, מקום המקרקעין ויעודם;
  - (5) על אף האמור בפסקאות (1) ו-(3), מנהל רשות מקרקעי ישראל או מי שהוא הסמיך לכך מבין עובדי הרשות, רשאי לאשר הקניה או העברה של זכויות במקרקעי ישראל לאחד מאלה:
- (א) זר שאינו תאגיד, המבקש לרכוש יחידת מגורים אחת במקרקעין שיעודם למגורים לפי תכנית, ובלבד שאינו בעל זכויות במקרקעין ביחידת מגורים נוספת; לעניין זה, "תכנית" – כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
  - (ב) זר שמנהלת מרכז ההשקעות אישרה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד השקעות הון, לצורך יישום התכנית שלשמה אושר המענק; לעניין זה –

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

- "חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ;
- "מינהלת מרכז ההשקעות" – כהגדרתה בחוק לעידוד השקעות הון ;
- (ג) מדינה, בהתאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בין-לאומי, לצורך ניהול ענייני אותה מדינה בישראל במסגרת ההתחייבות שניתנה.
- (ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין בדרך של מכירת מקרקעין מעוקלים, מימוש משכנתה, ביצוע של פסק דין או של מסמך אחר הניתן לביצוע כפסק דין, או מכירת נכס בידי לשכת ההוצאה לפועל או רשות אחרת על פי דין.
- (ד) (1) לא יהא תוקף להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין או להתחייבות להקניה או להעברה כאמור שנעשו בניגוד להוראות סעיף זה ;
- (2) לא תירשם עסקה בפנקסי המקרקעין בניגוד להוראות סעיף זה ;
- (3) היועץ המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט בבקשה להצהרה על בטלות עסקה שנעשתה בניגוד להוראות סעיף זה, או בבקשה לסעד אחר המתאים לנסיבות העניין, לרבות מחיקת רישום מפנקסי המקרקעין.
3. חוק-היסוד לא יפגע בפעולות הבאות לאפשר קיום מצוות שמיטה בלבד.
4. (א) שר האוצר ושר החקלאות יחד ממונים על ביצוע חוק זה והם רשאים להתקין תקנות בכל הנוגע לביצועו.
- (ב) שר המשפטים רשאי, באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת, להתקין תקנות לביצוע הוראות סעיף 2א, לרבות לעניין דרך הגשת בקשה לקבלת אישור להקניה או להעברה של זכויות במקרקעין לזרים, לעניין זהות הגורמים שעמם יש להתייעץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3), בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לעניין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות להתייעצות ולעניין המועדים למענה לבקשה.

שמירת מצוות שמיטה

ביצוע ותקנות  
(תיקון מס' 3)  
תשע"א-2011

(תיקון מס' 3)  
תשע"א-2011

משה דיין  
שר החקלאות

לוי אשכול  
שר האוצר

דוד בן-גוריון  
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי  
נשיא המדינה

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

# **נספח ה'**

## **החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1116 ונוסח ערבות להבטחת רישום**

מס' החלטה: 1116

תאריך: 5/9/07

### **הנדון : מניעת השתתפות במכרזי המינהל – סרבני רישום**

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק מינהל מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כב' באלול תשס"ז (5 בספטמבר 2007) (להלן: "ההחלטה") כדלקמן:

1. חברות קבלניות אשר הוגדרו או יוגדרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל (להלן – "המינהל") כ"סרבניות רישום" תהיינה מנועות מהשתתפות במכרזי המינהל להקצאת קרקע, אלא אם קיימו אחד משני התנאים שלהלן:
    - א. השלימו את רישום הבתים המשותפים וזכויות המשתכנים בלשכת רישום המקרקעין בדירות על מקרקעי ישראל שנבנו ואוכלסו על ידן.
    - ב. הפקידו ערבות בנקאית אוטונומית וצמודה בסך 100,000 ₪, לתקופה של 7 חודשים, להבטחת השלמת הרישום בתוך תקופת הערבות של כל הבניינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים והמינהל הגיש לגביהם תביעה משפטית.
  2. ערבות בנקאית שהופקדה ע"י סרבנית רישום שזכתה במכרז ולאחר מכן העבירה זכויותיה לאחר(ים) תישאר בתוקפה להבטחת הרישום עד תום תקופת הערבות.
  3. בכל מקרה הערבות הבנקאית תחולט בתום תקופת הערבות אם עד תום תקופת הערבות לא נרשמו הבתים המשותפים ו/או הזכויות שלהבטחת רישומם היא ניתנה.
  4. בהחלטה זו:
- "חברות קבלניות" – חברות קבלניות המחזיקות במקרקעי ישראל שהוקצו להן לשם בניה של דירות מגורים בבתיים משותפים ורישום הזכויות בהן על שם המשתכנים.
- "סרבניות רישום" – חברות קבלניות שלא השלימו רישום בלשכת רישום המקרקעין של בית משותף ו/או זכויות משתכנים, בשני תיקי ממ"י או יותר, או בתיק אחד המתיחס ל-100 יחידות דיור ומעלה, על אף התחיבותן כלפי המינהל ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או המשתכנים, והמינהל הגיש נגדן תביעות משפטיות במקרים הנדונים, לאחר שלא נענו למכתב, תזכורת והתראה שנשלחו להן קודם לכן.
5. החלטה זו אינה באה לגרוע אלא להוסיף על כל האמצעים והדרכים שבפני המינהל לקדם את הרישום ולאכוף אותו.
  6. המינהל יגבש נוהל שיבטיח ביצוע החלטה זו.

זאב בוים

יו"ר מועצת מקרקעי ישראל

תאריך

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 תא/415/2018 להבטחת השלמת הרישום, תוך שבעה חודשים מהמועד שנקבע כמועד האחרון להגשת ההצעות (להלן – "המועד הקובע"), של כל הבנינים שבהם חל עיכוב ברישום הבית המשותף ו/או זכויות הדיירים ורמ"י הגיש בגינם תביעה משפטית כנגד החייב.

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

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

ערבות זו תהיה בתוקף 7 חודשים מהמועד הקובע, דהיינו מתאריך 13.03.19 עד תאריך 13.10.19 ועד בכלל.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או להסבה.

בכבוד רב

-----  
חותמת הבנק/חברת הביטוח  
וחתימות מורשי החתימה

# **נספח ו-1**

## **נוסח חוזה לביצוע תשתית שייחתם עם החברה המנהלת/מפתחת**



האתר: בני ברק  
מגרש: \_\_\_\_\_

**חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (משתכן/יזם)**

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

**בין:**

- 1. עיריית בני ברק**
- 2. החברה הכלכלית לפיתוח בני-ברק**  
(אשר תיקרא להלן: "הרשות המקומית")

**מצד אחד**

**לבין:**

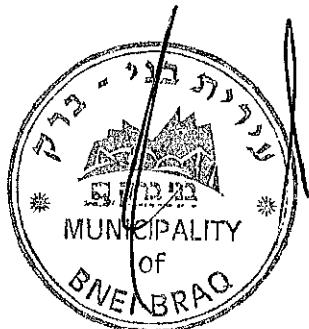
שם מלא	מס' ח.פ. / ת.ז.	כתובת מלאה	טלפון

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד,  
(אשר יקרא להלן: "היזם" או "המשתכן")

**מצד שני**

- |        |   |
|--------|---|
| והואיל | ובין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין הרשות המקומית, נחתם הסכם רמ"י רשות מקומית כהגדרתו להלן בחוזה זה;   |
| והואיל | והיזם הגיש הצעה ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה, במכרז שנערך על ידי רמ"י (להלן: "המכרז");  |
| והואיל | וועדת המכרזים של רמ"י החליטה לקבל את הצעת היזם בכפוף לקיום תנאים שונים על ידי היזם לרבות תשלום הוצאות הפיתוח, כמפורט בחוזה זה;                            |
| והואיל | והיזם מתעתד לחתום על חוזה בגין הקרקע עם רמ"י ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה;  |
| והואיל | ובין יתר דרישות רמ"י לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י ליזם, נדרש היזם על ידי רמ"י להתקשר בחוזה זה עם הרשות המקומית;                                       |
| והואיל | והיזם מעוניין בקיומן של תשתיות ציבוריות שישרתו את המבנה שיוקם על המגרש והרשות המקומית קיבלה על עצמה את הקמתן של התשתיות האמורות הכול בכפוף לחוזה זה להלן; |

**לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:**



**1. המבוא, נספחים וכתורות :**

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

**2. הגדרות :**

- א. "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.
- ב. "הרשות המקומית" - עיריית בני ברק.
- ג. "הסכם רמ"י רשות מקומית" - הסכם שנחתם בין רמ"י לבין הרשות המקומית, ובו קיבלה הרשות המקומית על עצמה את ניהול עבודות התכנון וביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות באתר ורמ"י קיבלה על עצמה לגבות את הוצאות הפיתוח מהיזם ולהעביר לרשות המקומית את כספי הוצאות הפיתוח שגבתה מהזוכים במגרשים.
- ד. "האתר" - האתר המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ה. "התכנית" - תכנית הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ו. "המגרש"/"המתחם" - מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים, במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים ובתנאי חוברת המכרז נשוא החוזה בגין הקרקע. שטחו של המגרש על פי לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- ז. "המבנה" - המבנה או המבנים או כל מבנה נוסף או אחר, שייבנה על ידי היזם במגרש, על פי היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע, כהגדרתו לחלף.
- ח. "החוזה בגין הקרקע" - חוזה, שייחתם בין רמ"י לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו: חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח כפי שנקבע בתנאי המכרז.
- ט. "משתכנים אחרים" - משתכנים ו/או יזמים, אשר עימם נחתמו או יחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.
- י. "מנהל הפרויקט" - מי שימונה מטעמה של הרשות המקומית כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי הרשות המקומית.
- יא. "עבודות הפיתוח" - עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית באתר, כמפורט בחוזה זה.
- יב. "הוצאות הפיתוח" - התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בהתאם לתנאי חוזה זה, בהתאם לדרישות רמ"י ובמתחייב מחוזה בגין הקרקע.



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

ד. "מדד בסיסי" – המדד הנקוב בטבלת המגרשים במכרז.

ט. "מדד חדש" – המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד הקובע.

ז. "הפרשי הצמדה" – ההפרש בין המדד הידוע במועד אישור העסקה למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפרעון.

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

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

ט. "ריבית שקלית" – ריבית החשב הכללי המתפרסמת כל רבעון במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה כפי שתהיה בתוקף בעת עריכת החיוב.

כ. "יום אישור העסקה", "המועד הקובע" - יום אישור וועדת המכרזים על הזוכה במגרש.

### 3. ההתקשרות :

3.1. היזם מתחייב לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח על פי הסכום הנקוב בטבלה שפרסמה רמ"י במכרז, כמתחייב מתנאי החוזה בגין הקרקע וכן מתנאי חוזה זה ולמלא את כל יתר תנאי החוזה, והרשות המקומית, מצידה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח, כמתחייב מתנאי הסכם זה.

3.2. ידוע ליזם, כיעליו להגיש לרשות המקומית עותק מחוזה זה כשהוא תתום ולצרף לחוזה כל מסמך המדרש על ידי הרשות המקומית לרבות ערבות בנקאית הנוכרת בסעיף 11 להלן, וזאת תוך 90 יום מיום אישור העסקה. על היזם להציג לרמ"י אישור בכתב לכך, בנוסח המופיע בנספח ו' 1 לחוזה.

3.3. היזם מאשר ומסכים, כי תנאי לחתימת הרשות המקומית על חוזה זה ומסירתו ליזם הינו כי היזם שילם את הוצאות הפיתוח המלאות לרמ"י ואת התשלום עבור הקרקע וחתם חוזה חכירה עם רמ"י על פי תנאי המכרז ועל היזם להציג לרשות המקומית אישור בכתב לכך, בנוסח האישור שבנספח ו' 2 לחוזה.

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

3.5. היזם מאשר כי הובהר לו על ידי רמ"י והוא מסכים לכך, שאם בתום 90 יום מיום אישור העסקה, לא יתקבל אישור בכתב מאת הרשות המקומית כמתחייב מתנאי המכרז (נספח ו' 1 לחוזה זה), תפקע זכותו של הזוכה במכרז.



#### 4. עבודות הפיתוח :

4.1. הרשות המקומית תבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, כמתחייב מתנאי הסכם רמ"י רשות מקומית, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, על פי שיקול דעתה. להסרת ספק מובהר בזה, שאין הרשות המקומית מחויבת בעצמה לבצע את הפעולות הקשורות בתכנון, ביצוע ואו פיקוח על ביצוע עבודות הפיתוח והיא תהיה רשאית לבצע את כל אלה או מקצתם, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים לפי בחירתה.

עבודות הפיתוח, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית, מפורטות בנספח א'.

4.2. באישור מוקדם של רמ"י ובתיאום עם הרשות המקומית, תהא הרשות המקומית רשאית לפעול לשינוי התכנית ואו לשינוי בתכניות עבודות הפיתוח בתחום האתר.

4.3. במידת הצורך ועל פי שיקול דעתה המוחלט של הרשות המקומית, תהא הרשות המקומית רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם לרבות, קווי מים וביוב לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ואו סמוכים ואו לכל צורך שתחליט עליו הרשות המקומית. היזם מצהיר, כי הדבר הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה בעניין זה.

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

4.5. לזים לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ואו זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, ככל שבוצעו ע"י הרשות המקומית עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנוכח במפורש בחוזה זה, (כאמור בנספח א' בחוזה זה).

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

4.7. היזם מתחייב לאפשר לרשות המקומית, לחברת חשמל ולחברות התקשורת והטל"כ להיכנס למגרש בכל עת, על מנת לבצע עבודות המוטלות עליהן, אף אם אינן קשורות בהכרח למגרש, לרבות לצרכי תכנון עבודות הפיתוח, ביצוען, אחזקתן, תיקוןן והפיקוח על ביצוע כל אלה. היזם מסכים לכך שרשות המקומית ואלה הפועלים מטעמה יהיו רשאים לעשות כן בכל עת ללא צורך בקבלת רשות מוקדמת מהיזם.

4.8. פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, סדרי העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין דבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו נתונים לשיקול דעתה המוחלט והבלעדי של רמ"י ואו הרשות המקומית והיו כפופים להחלטת תכניבי הפיתוח מרמ"י לרשות המקומית.



4.9. הרשות המקומית מתכוונת להתחיל בביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למועדים הנקובים בתנאים המיוחדים ומתחייבת להשלימן עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים (נספח ב').

4.10. בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם על פי חוזה זה ועל פי החוזה בגין הקרקע, מתחייבת הרשות המקומית לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו, וזאת החל ממועד מסירת המגרש לצורך בנייה כנקוב בתנאים המיוחדים (נספח ב').

4.11. הרשות המקומית מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח שעליה לבצע, החיוני על פי שיקול דעתה לצורך קבלת אישור אכלוס מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה עבור היזם, יושלם עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים. מובהר, כי הרשות המקומית לא תהיה אחראית לגבי עבודות צדדים שלישיים (כגון: רכבת ישראל, בניית גשר הרלינג וכיו"ב).

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

4.13. מבלי לגרוע מהאמור בסעי' 4.9-4.10 לעיל ובנוסף לכל עיכוב ואיחור המותרים על פיו, מוסכם בזה כי איחור של 90 יום במועד תחילת ביצוע עבודות הפיתוח ו/או במועד השלמת ביצועו של שלב כלשהו בעבודות הפיתוח ו/או בהשלמת עבודות הפיתוח ו/או במסירת המגרש ליזם, לא יהווה ולא ייחשב הפרה של התחייבות מצד הרשות המקומית ולא יזכה את היזם בכל טענה ודרישה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית.

4.14. הרשות המקומית רשאית לבצע חלק מעבודות הפיתוח, על פי שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או יזמים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשיהם ויאכלסו את מגרשיהם. וליזם לא תהא כל טענה או תביעה כנגד רמ"י ו/או הרשות המקומית במקרה כזה.

## 5. פעולות בנייה של היזם:

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

5.2. היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידי לצורך בניה. בהתאם לאמור בסעיף 6, לצורך העניין, יחשב המועד בו קיבל היזם את יתדות הסימון של המגרש מידי הרשות המקומית כמסירת המגרש. היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות מאת רמ"י והרשות המקומית.

5.3. בכפוף לאמור לעיל, היזם יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידי היתר בניה כחוק. תפיסת החזקה במגרש ודרכי העיבוד והכניסה



אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, ע"י היזם, ייעשו רק לאחר תיאום עם הרשות המקומית ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה.

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

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

5.6. היזם מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו על פי הוראות החוזה בגין הקרקע ועל פי כל דין. למניעת ספקות מצהיר היזם לא תהא לו כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה ו/או כל זכות אחרת, מלבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית עד גבול המגרש, כנוכח במפורש בחוזה זה.

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

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

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

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

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

5.12. פינוי הפסולת מהאתר יבוצע מעת לעת באחריות היזם ונציגיו. במידה ועל פי קביעתה הבלעדית של הרשות המקומית, תימצא פסולת שהושלכה על ידי היזם או מי מטעמו, תדרוש הרשות המקומית בכתב מהיזם את פינוי הפסולת תוך 3 ימים ממועד קבלת הדרישה בכתב, וזאת ללא כל קשר לאופן התקדמות הבניה באתר. במידה שהיזם לא יפנה את הפסולת כאמור, תבצע הרשות המקומית את הפינוי ותגבה את הוצאות הפינוי כולל דמי טיפול, מהיזם בכל דרך אפשרית, לרבות חילוט הערפון הבנייתי.



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

5.14. היזם מתחייב לנקוט בכל האמצעים הדרושים כולל עיגון התחייבויותיו אלו בכל חוזה בינו לבין צד שלישי שיפעל מטעמו, בשמו ו/או בשליחותו בקשר עם ביצוע עבודות כלשהן במגרש ו/או הקמתו של המבנה על המגרש, לרבות מתכננים, יועצים, מפקחים, וקבלנים- למניעת כל נזק כאמור לעיל.

5.15. היה והרשות המקומית תיתבע על ידי צד כלשהו לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש, מתחייב היזם לשפות את הרשות המקומית מיד עם דרישה ראשונה, בגין כל סכום, שנדרשה לשלם ו/או ששילמו בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית בטיפול בנושא זה.

5.16. היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות, שביצעה או תבצע הרשות המקומית במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות הרשות המקומית ו/או מנהל הפרויקט, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות, שביצעה הרשות המקומית ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית ו/או על ידי יזמים אחרים, במידה ויבוצעו.

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

5.18. במידה והדבר יידרש עפ"י מיקום המגרש ומיקום מערכת הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב היזם לאפשר התחברות של יזמים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל שוחת הביוב המרכזי ואל מערכות התשתית האחרות, אם ובמידה שאלה יימצאו בתחום המגרש.

5.19. כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועפ"י דרישת הרשות המקומית, יאפשר הוא מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת הניקוז המרכזית, וכן מתחייב הוא, במידת הצורך ועפ"י דרישת הרשות המקומית, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.

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

5.21. במידה והצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר ביצע עבודות הפיתוח במגרש, מתחייבת הרשות המקומית לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היזם ולהחזיר, על חשבונה, את המצב במגרש לקדמותו.

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

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



5.24. כל קירות חזיתות המגרש והקירות התומכים ייבנו על פי האמור בחוזה לפי הנחיות תכנית הפיתוח שתאושר.

5.25. מוסכם בזאת במפורש כי הרשות המקומית לא תהיה צד לכל סכסוך בין יזמים באתר ולא תשא באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו על ידי מי מהיזמים ליזמים אחרים ולרכושם. לזים לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי הרשות המקומית, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של יזמים אחרים. אם למרות האמור היזם יגיש תביעה, הוא יפצה וישפה את הרשות המקומית בגין כל נזק עקב הגשת התביעה.

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

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

5.28. היה ותמצא הרשות המקומית כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תבצע הרשות המקומית את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם לרשות המקומית את כל ההוצאות מכל מין וסוג, שיוצאו לצורך ביצוע התיקונים, בתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית, וזאת מייד עם דרישתה הראשונה של הרשות המקומית.

5.29. חשבוניתיה של הרשות המקומית ישמשו ראיה מכרעת לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.

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

5.31. הרשות המקומית תהא זכאית לסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם לפעולותיהם של יזמים אחרים במגרשים סמוכים, כתוצאה מהנחת חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש.

5.32. לשם הסרת ההפרעה, שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תהא לרשות המקומית הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה - כאשר כל ההוצאות, שייגרמו לרשות המקומית במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית בטיפול בנושא, יהיו על חשבונו של היזם. הרשות המקומית תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בחוזה זה לחלן לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור, ללא צורך בהתראות ו/או מתן נימוקים. נוסח הערבות יהיה כמפורט בנספח יא' לחוזה.

5.33. לרשות המקומית תהא הזכות לחייב את היזם בהוצאות סילוק ההפרעה, גם אם מגרשו הוא סמוך ביותר לגורם ההפרעה וליזם לא תהא כל טענה כנגד הרשות המקומית עקב כך.

5.34. הרשות המקומית תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, רק לאחר שהתברר כי אין בעל פה ביזם בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא את הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה.





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

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

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

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

לחסרת ספק מובהר ומוסכם כי הפרעה לביצוע עבודות הפיתוח של הרשות המקומית על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תגרום לדחייה במועד מילוי התחייבויות הרשות המקומית לפרק הזמן המתחייב מההפרעה וככל שהעיכוב יתרחב גם למגרשים אחרים, יהיה על היזם לשפות את הרשות המקומית וכן את אותם יזמים על כל נזק שיגרם להם.

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

5.40. היזם מתחייב כי כל עבודות החיבור לתשתיות, אשר בוצעו על ידי הרשות המקומית במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו על פי הנחיות הרשות המקומית באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח.

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

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

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

## 6. גבולות המגרש ומסירת החזקה ליזם:

6.1. סימון גבולותיו של המגרש יבוצע ע"י הרשות המקומית, באמצעות מוקד מסעמה,



- 6.2. היזם יקבל מהרשות המקומית הודעה על המועד בו הוא זומן לקבל את המגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהרשות המקומית את המגרש המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו.
- 6.3. היזם מצהיר ומתחייב בזאת לקבל את המגרש לרשותו ולאחריותו המלאה במועד בו זומן לכך, וזאת גם אם מכל סיבה שהיא לא בוצעו חלק מעבודות תשתית של שלב א' בהגדרתן בנספח ב' בחוזה התשתית.
- 6.4. נוסח ההודעה על מועד קבלת המגרש המסומן (נספח ז'), ונוסח האישור על קבלת המגרש המסומן (נספח ח'), מצורפים כנספחים לחוזה זה.
- 6.5. במידה ולא יופיע היזם לקבל מאת הרשות המקומית את המגרש המסומן, במועד עליו הודיעה הרשות המקומית, יראו אותו כמי שהמגרש המסומן נמסר לידי במועד שנקב בהודעת הרשות המקומית, ולזים לא יהיו כל טענות כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י בכל דבר ועניין הנוגע למסירת המגרש המסומן.
- 6.6. עד מועד קבלת המגרש המסומן לא יהיה היזם רשאי לבצע בו עבודות כלשהי.
- 6.7. ידוע לזים כי לאחר קבלת היתר בניה מאושר כדין, יהיה עליו להציג ההיתר בפני הרשות המקומית.
- 6.8. היזם מתחייב לתאם ולפעול על פי הוראות הרשות המקומית בכל הכרוך בהשתלבות כניסת כלי רכב וציוד מכני הנדסי למגרש, לצורך ביצוע עבודות הבניה של היזם, וזאת יחד ובמקביל עם ביצוען של עבודות התשתית שהרשות המקומית עשויה לבצע בשטח.
- 6.9. היזם מצהיר ומתחייב כי לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או הרשות המקומית ו/או כל מי מטעמן, לרבות טענה בדבר עיכוב שנגרם לו בהתחייבותו ללוחות הזמנים הנקובים בחוזה התשתיות ו/או בתנאי המכרז.
- 6.10. היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחידש הסימון ע"י הרשות המקומית, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לרשות המקומית את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, עפ"י דרישתה. חידוש הסימון יבוצע ע"י הרשות המקומית ועל חשבונה רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של הרשות המקומית.
- 6.11. היזם מצהיר כי ידוע לו, ששטח המגרש וגבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, כפי שהוצגו לו במועד חתימת חוזה זה, אינם סופיים, וכי עלולים לחול בהם שינויים.
- 6.12. מוסכם בזה, כי באם ישתנו מסיבה כלשהי שטח המגרש ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב המגרש, בשטחו ו/או גבולותיו החדשים ו/או זכויות הבניה החדשות בו, כמגרש נושא חוזה זה לכל דבר ועניין, ולזים לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית בכל הקשור לשינויים האמור.

- 6.13. למרות האמור לעיל, מוסכם בזה כי סטייה של עד  $\pm 10\%$  משטח המגרש הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד  $\pm 5\%$  מזכויות הבניה הידועות במועד אישור התשתית, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח.



6.14. החל מיום חתימת ההסכם בין היזם ורמ"י בגין הקרקע, לא תהא הרשות המקומית אחראית בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש, והאחריות לגבי כך תחול על היזם בלבד. אין באמור לעיל לכדי לפגוע בהתחייבויות היזם כלפי הרשות המקומית עפ"י תנאי חוזה זה.

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

- 7.1. הוצאות הפיתוח ישולמו על ידי היזם ישירות לרמ"י.
- 7.2. מועדי התשלום ותנאיו בהתאם למפורט בחוברת המכרז.
- 7.3. ידוע ליזם כי בגין הוצאות הפיתוח ותשלומים נוספים יקבל היזם קבלה שאינה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מתשלום זה מס תשומות. במקרים בהם יצוין במפורש, ובגין חלק מהתשלומים יקבל היזם חשבונית מס, הכל כפי שיפורט בחוברת המכרז.
- 7.4. ידוע ליזם כי בנוסף להוצאות פיתוח אשר ישלם היזם לרמ"י, יידרש היזם לשלם ישירות לתאגיד דמי הקמה בהתאם לכללים לגביית דמי הקמה שיחולו על התאגיד במועד הוצאת החיוב ליזם, וכן את כל התשלומים שהיזם לא הופטר מתשלומם במפורש בחוזה זה.
- 7.5. היזם מצהיר בזה, כי ידוע לו, שתשלום הוצאות הפיתוח וכל תשלום אחר על פי חוזה זה, הינם בנוסף לתשלומים לרמ"י על פי החוזה בגין הקרקע ולכל תשלום אחר על פי תנאי המכרז וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחייבים אחרים לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי הרשות המקומית וזאת בהתאם לאמור במכתב הקיזוז המצורף לחוברת המכרז.

## **8. החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה:**

- 8.1. ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד בתנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי רמ"י, אזי תשיב רמ"י ליזם את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש ישווק מחדש ורמ"י תגבה את הוצאות הפיתוח מהיזם החדש.
- 8.2. החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח לרמ"י בעת הזכייה, ועד המדד בו יבוצע ההחזר ליזם.
- 8.3. בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו רמ"י ו/או הרשות המקומית זכאים לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעי' 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין ביטול העסקה עקב הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה.
- 8.4. היזם מצהיר בזה, כי ידוע לו, שתשלום הוצאות הפיתוח וכל תשלום אחר על פי חוזה זה, הינם בנוסף לתשלומים לרמ"י על פי החוזה בגין הקרקע ולכל תשלום אחר על פי תנאי המכרז וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחייבים אחרים לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין.

## **9. חזם ורמ"י:**

- 9.1. הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע הרשות המקומית לרמ"י על ההפרה, ובמקרה כזה תהיה רמ"י רשאית לבטל את זכייתו של היזם במכרז או בהגרלה, ולהימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עמו – או לבטל את החוזה בגין הקרקע עמו במידה ויחתימו.



- 9.2. חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, החוזה בגין הקרקע בין רמ"י לזים ו/או תבוטל זכויותיו של הזים במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו תודיע רמ"י לרשות המקומית, כי אין עוד לזים זכויות במגרש.
- 9.3. מבלי לפגוע באמור ביתר תנאי חוזה זה, מוסכם בזה כי הרשות המקומית תהיה זכאית לבקש מרמ"י להימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עם הזים במקרה הפרה של התחייבות מהתחייבויות הזים על פי חוזה זה.
- 9.4. הזים מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות המקומית בכל מקרה בו תפעל לביטול החוזה בגין הקרקע וחווה זה עקב הפרת חוזה זה על ידי הזים.
- 9.5. בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו רמ"י ו/או הרשות המקומית זכאים לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 11 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין הפרת הזים את תנאיו של חוזה זה. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות וסעד נוספים העומדים לרשות המקומית ולרמ"י כלפי הזים על פי חוזה זה ועל פי כל דין.
- 9.6. השבה כלשהי של הוצאות פיתוח לזים, במקרה שיהיה זכאי להחזר כזה, תבוצע כנגד קבלה שימציא הזים לרמ"י.
- 9.7. אם שילם הזים לרמ"י חלק מהוצאות פיתוח וקיבל בגין חשבונית מס, יושב אותו חלק של הוצאות אלה על פי קביעת רמ"י וזאת כנגד חשבונית מס שימסור הזים לרמ"י.
- 9.8. הזים מצהיר כי ידוע לו שחתימה על חוזה זה מהווה תנאי מוקדם לחתימת החוזה בגין הקרקע בין רמ"י לזים, וביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ואישור הרשות המקומית על ביצוען, מהווה תנאי מוקדם לקבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית לגבי המבנה.
- 9.9. ידוע לזים כי אחריות לביצוע עבודות הפיתוח מוטלת על הרשות המקומית וכי הוא לא יבוא לרמ"י בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין.

## **10. תשלום בגין עבודות חשמל ותקשורת:**

- 10.1. הזים מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו על ידי חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש הזים לשלם לחברת החשמל את התשלומים, כפי שיידרשו על ידיה על פי תעריפי ותחשיביה - וזאת במועד שייקבע על ידי חברת החשמל על פי המתחייב מהזמנת חיבור החשמל למגרש על ידי הזים.
- 10.2. הזים מצהיר, כי ידוע לו, כי יבוצעו עבודות טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ), באתר ע"י חברת בזק וחברת הטל"כ, וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידם יידרש הזים לשלם לחברת בזק ו/או חב' הטל"כ את התשלומים, כפי שיידרשו על ידן עפ"י תעריפיהן ותחשיביהן ובמועד שייקבע על ידן.
- 10.3. הזים מצהיר, כי ידוע לו, שאין הרשות המקומית נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל, הטלפון והטל"כ הן לעצם ביצוען ובפרט במועדן, וכן כי אין הרשות המקומית נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

## **11. ערבות בנקאית:**



11.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על פי תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש, לשיפוי ופיצוי רמ"י, והרשות המקומית בגין כל נזק לעבודות הפיתוח במידה וייגרם כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יתחייב היזם על פי תנאי החוזה לרבות ביטול העסקה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם לרבות כל תשלום על פי החוזה ונספחיו, יפקיד היזם בידי הרשות המקומית, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מסויגת, לטובת הרשות המקומית, צמודה למדד (כשמדד הבסיס הנקוב בה הינו המדד הבסיסי הנזכר בחוזה זה), בסך השווה ל- 5% (חמישה אחוז) מסכום הוצאות הפיתוח לא כולל החיוב בגין מוסדות ציבור, ישן מול חדש הנקוב בחוברת המכרז. הערבות תעמוד בתוקפה עד המועד בו יציג היזם לרשות המקומית אישור אכלוס למבנה, שיוקם על ידו במגרש. מועד פקיעת הערבות שתופקד בידי הרשות המקומית יהיה 3 שנים מיום אישור העסקה. לא התקבל אישור אכלוס למבנה בתוך 3 שנים כאמור, יאריך היזם את מועד תוקף הערבות 60 יום לפחות לפני מועד פקיעת הערבות עד למועד הצפוי לקבלת אישור האכלוס. התחייבות זו תמשיך ותחול גם בתום כל תקופה מוארכת של תוקף הערבות.

11.2. נוסח הערבות הבנקאית יהיה תואם את נוסח הערבות הבנקאית המצ"ב כנספח 'א' לחוזה זה.

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

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

11.5. לא יהיה במימוש הערבות בכדי לגרוע מזכות רמ"י ו/או הרשות המקומית לתבוע מהיזם כל תרופה וסעד אחרים ו/או נוספים, העומדים לרשותם על פי כל דין, במקרה הפרת חוזה זה על ידי היזם.

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

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

## 12. רישום המגרש:

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

12.2. ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא תשתנה התכנית המפורטת עקב דרישת היזם או עקב החלטת הרשות המקומית ואישור רמ"י לשינוי, ואם בעקבות השינוי ישתנו הוצאות הפיתוח החלות על המגרש אותו רכש היזם, אזי היזם מתחייב בזאת מראש לשלם לרשות המקומית באמצעות רמ"י תוספת להוצאות הפיתוח הנדרשות בחוזה זה, בשיעור שיקבע ע"י רמ"י או סכומים בגובה היטלי הפיתוח לפי תעריף חוקי העזר, לפי הגבוה מביניהם וזאת תוך 30 יום מהודעה בכתב מאת רמ"י או מי מטעמה לביצוע התשלום. יובהר, כי הערבות הבנקאית האמורה בסעיף 11 מבוטלת עם התחייבות זו.



### 13. שונות:

- 13.1. הרשות המקומית תהא זכאית להסב ולהמחות את זכויותיה וחובותיה על פי חוזה זה, כולן או כל חלק מהן, לרשות אחרת, שתקבל על עצמה את התחייבויות הרשות המקומית כלפי היזם – הכל בכפוף לאישור והסכמה מוקדמים של רמ"י.
- 13.2. חוזה זה והוא בלבד מגבש את כל ההסכמות שבין הצדדים, ולא יהיה עוד תוקף לכל מסמך ו/או מצג ו/או פרוספקט ו/או התחייבות ו/או תכנית, שנחתמו ו/או הוצגו ו/או הוחלפו בין הצדדים קודם לחתימתו, באם כך נעשה.
- 13.3. לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ע"י כל הצדדים.
- 13.4. לא יהיה בכל ארכה שיהוי, הנחה, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מצידה של הרשות המקומית במקרה מסוים, בכדי לגרוע מזכויותיה של הרשות המקומית המוקנית לה עפ"י חוזה זה ועפ"י דין, או בכדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.
- 13.5. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו לבין עצמם, תקבע הרשות המקומית מהי ההוראה המחייבת. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו להוראות חוזה חכירה ו/או נספחיו, יקבע רמ"י מהי ההוראה המחייבת. קביעת הרשות המקומית ו/או רמ"י, בנסיבות כאמור לעיל, תחייב את היזם לכל דבר ועניין.
- 13.6. למעט אם נאמר במפורש אחרת בתנאי חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בכל תנאי אחר מתנאי חוזה זה, הרי כל תשלום עפ"י חוזה זה ונספחיו, החל על היזם, אשר ישולם באיחור ע"י היזם, יחוייב בריבית פיגורים מיום בו נוצרה העילה לתשלום ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.
- 13.7. היזם לא יהיה רשאי להסב, להמחות ו/או להעביר לצד שלישי את זכויותיו ו/או התחייבויותיו שבחוזה זה כולן או מקצתן, אלא בהסכמתה בכתב ומראש של רמ"י.
- 13.8. כל מס ו/או תשלום חובה הנובע מחוזה זה, ככל שידרשו יחולו על היזם וישולמו על ידו.
- 13.9. כתובות הצדדים הינן כנזכר במבוא לחוזה. הצדדים יודעו איש לרעהו ללא דיחוי על כל שינוי בכתובותיהם הנ"ל. כל הודעה שתשלח בדואר רשום לפי כתובת מהכתובות הנקובות במבוא, תיחשב כהודעה שנתקבלה ע"י הנמען בתוך 3 ימי עסקים מהשליחה בדואר רשום.

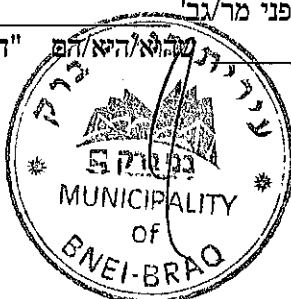
ולראיית באו הצדדים על החתום,

היזם

הרשות המקומית

אישור חתימת היזם (יחיד)

אני החתום מטה, עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ומר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ מהחל/היא/הם "היזם" כהגדרתו בחוזה, וחתמו בפני על החוזה ונספחיו בנוכחותי.



האתר: בני ברק  
מגרש: \_\_\_\_\_

שם העו"ד: \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

#### אישור חתימת היזם (תאגיד)

אני החתום מטה, עו"ד \_\_\_\_\_ מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיעו בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ומר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ שהוא/היא/הם מורשי החתימה בשם \_\_\_\_\_, "היזם" כהגדרתו בחוזה, זאת בהתאם להחלטה מיום \_\_\_\_\_ של מועצת המנהלים של "היזם" שהתקבלה כדין ובהתאם למסמכים ההתאגדות של "היזם", וחתמו בפני על החוזה ונספחיו בנוכחותי.

שם העו"ד: \_\_\_\_\_ חתימה וחותמת: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

#### רשימת נספחים:

1. נספח א' - תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי הרשות המקומית
2. נספח ב' - תנאים מיוחדים.
3. נספח ו' 1 - אישור הרשות המקומית לרמ"י בדבר חתימת הסכם תשתית.
4. נספח ז' - הודעה על סימון ומסירת מגרש.
5. נספח ח' - אישור על קבלת מגרש מסומן.
6. נספח יא' - נוסח ערבות בנקאית על פי סעיף 11 לחוזה.



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

1. הכנת תכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של תשתיות ציבוריות.
2. תיאום עם חברת החשמל ביחס לתכנון וביצוען של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו על ידי חברת החשמל. לרשות המקומית לא תהא כל אחריות לעבודות, שתבצע חברת החשמל.
3. ביצוע עבודות עקירת ו/או העתקת עצים, חישוף ועבודות עפר בחלק מהשטחים הציבוריים בתחומי התכנית.
4. סלילת כבישים וביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או מאספלט, על פי התכניות בדרכים הציבוריות.
5. תיאום עם התאגיד בגין ביצוע עבודות המים והביוב. (עבודות המים והביוב יבוצעו על ידי התאגיד ובאחריותו המלא, על היזם לשלם ישירות לתאגיד דמי הקמה).
6. התקנת מערכות ניקוז ותיעול בדרכים הציבוריות בלבד.
7. רשות המקומית תבצע לפי שיקול דעתה הבלעדי קירות תומכים או מסלעות בין המגרשים הנמוכים מהכביש וזאת למגרשים צמודי קרקע בלבד.  
מובהר בזאת כי לגבי מגרשי בניה רוויה הגובלים עם כביש או שטח ציבורי, כל הקירות התומכים לרבות קירות תומכי כביש ושטחים הציבוריים, יבוצעו על ידי היזם, על חשבונו ועל אחריותו המלאה. על היזם לנקוט בכל הפעולות הנדרשות לאבטחת יציבות הכביש והתשתיות המונחות בו.  
מובהר בזאת כי כל הקירות התומכים שיבוצעו בגבולות המגרש יחדרו לתוך שטח המגרש. ליזם לא תהא כל טענה ותביעה כלפי רמ"י ו/או החברה.
8. תיאום ביצוע עבודות הכנה לטלפון וטל"כ עד גבולות המגרשים עם חברת בזק וחברת הטל"כ. עבודות הטלפון ועבודות התקנת מערכת הטל"כ יבוצעו על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ. הזמנת חיבור לבזק ולחב' הטל"כ למגרשים תחול על היזם ועל חשבונו.
9. במקרה של חדירת גומחות חברת חשמל או בזק לתחום המגרש, ליזם לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית.
10. התקנת רשת תאורת רחוב.
11. פיתוח וגינון בחלק משטחי ציבור פתוחים, על פי תכניות שיאושרו. לא כולל שטחים המיועדים למבני ציבור, מבני חינוך, מקלטים וכד'.
12. סימון גבולות המגרש באתר על ידי מודד מטעם הרשות המקומית.
13. הכנת תכנית חלוקה של המגרשים באתר, שתשמש כבסיס לבקשות להיתר בנייה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970, ומסירת מפות טופוגרפיות בקנה מידה 1:250, תקפות למועד מסירת המפה לצרכי תכנון.
14. עדכון המפות לאחר מסירתן ליזם, ייעשה על ידי היזם ועל חשבונו.

היזם



הרשות המקומית



### נספח ב' – תנאים מיוחדים

שם האתר:	תכנית מס' על שינוייה:	
----------	-----------------------	--

### פירוט גושים וחלקות

גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלק
_____	_____	_____
_____	_____	_____

מס' מגרש / מתחם:	_____	מס' בסיס חודש/שנה:	_____
סוג המדד:	מדד תשומה למגורים	מחיר בבנייה	_____

### הוצאות הפיתוח לתשלום לרמ"י

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

### התחייבות למועדי ביצוע

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

### מועדים ומטלות פיתוח החלות על הרשות המקומית

1. מועד מסירת מפת תיאום תשתיות לצורך תכנון המבנה לזים תוך	8	חודשים מהמועד הקובע בכפוף לכך שנחתם חוזה תשתית במועד שנקבע בתנאי המכרז.
2. מועד מסירת המגרש לזים תוך	24	חודשים מהמועד הקובע בכפוף לכך שנחתם חוזה תשתית במועד שנקבע בתנאי המכרז.
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת אישור אכלוס תוך	36	חודשים מהמועד הקובע בכפוף לכך שנחתם חוזה תשתית במועד שנקבע בתנאי המכרז. [קיימת בעייתיות בכך שבזמן שבו מסתיימות עבודות הפיתוח למתן טופס אכלוס וזמן קבלת טופס האכלוס שווה. יש לבצע מדרג]
4. מועד השלמת עבודות הפיתוח	תוך 12 חודשים מהמועד שבו לפחות 80% מיחידות הדיור באתר יקבלו אישור אכלוס. [מהן השלמת העבודות שניתן לסיים אחרי אכלוס?]	

### מועדים ומטלות החלות על היזם

1. מועד קבלת היתר בניה מאושר תוך	24	חודשים מהמועד הקובע מתחייב היזם לקבל היתר בניה מאושר סופית
2. מועד ביצוע על ידי היזם - קירות תומכים או גדרות היקפיים בגבול המגרש עם השטחים הציבוריים	9	מקבלת המגרש מאת הרשות המקומית.
3. מועד השלמת המבנה וקבלת אישור אכלוס	26	חודשים ממועד קבלת המגרש בכפוף לכך שנחתם חוזה תשתית במועד שנקבע בתנאי המכרז.

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

### היזם

### הרשות המקומית

הערה: המועדים לעיל כפופים להסתייגויות המפורטות בחוזה זה ובחוזה שבין רמ"י לבין הרשות המקומית והם כפופים למועדים נוספים הקשורים לשיווק המגרשים.

נספח ז' - הודעה בדבר סימון ומסירת המגרש

לכבוד

תאריך: \_\_\_\_\_ (היום)  
(כתובת היזם) \_\_\_\_\_

א.נ.,  
הנדון: סימון ומסירת מגרש, ותשתיות  
אתר:

1. הננו להודיעכם כי ביום \_\_\_\_\_ תיערך באתר מסירה של סימון גבולות במגרשכם בפועל על ידי מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.

הנכם מתבקשים להגיע ביום \_\_\_\_\_ בתאריך \_\_\_\_\_ בשעה \_\_\_\_\_  
מקום המפגש \_\_\_\_\_ במטרה לקבל את סימון המגרש במועד, הכל בהתאם לחוזה בגין הקרקע שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.

2. ידוע לך כי במידה ולא תופיע לסימון ולמסירת המגרש בתאריך הנקוב לעיל, יראו אותך כמי שהמגרש המסומן נמסר לידך במועד שננקב בהודעה זו וכי לא תהיה לך כל טענה ו/או דרישה בעניין זה כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י.

שאלות הקשורות בעניין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר \_\_\_\_\_  
בטל': \_\_\_\_\_



העתקים: \_\_\_\_\_ מנהל הפרויקט -  
תיק היזם

האתר: בני ברק  
מגרש: \_\_\_\_\_

נספח ח' - אישור קבלת מגרש מסומן

לכבוד:  
א.נ.,

הנדון: אישור על קבלת תחומי מגרש מס' \_\_\_\_\_ ותשתיות מבוצעות

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ נפגשתי עם מודד מוסמך מר \_\_\_\_\_ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל על ידי קביעת יתדות.
2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן:
- (הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

תא ביוב או קצה צינור ביוב אליו אני אמור לחבר את המגרש לביוב הציבורי.	
זקף מים	

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 ידוע לי שבהתאם לדין, תוקפן של המדידות מוגבל בזמן וכי האחריות לחידוש המדידות ככל שיידרשו, לרבות לצורך הגשת הבקשה להיתר בניה, תחול עלי ועל חשבוני.

אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי לתקינותן על פי תנאי החוזה..

שם מלא \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתימת היזם/משתכן  
חתימה \_\_\_\_\_ ותאריך \_\_\_\_\_

הצהרת המודד

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

שם המודד \_\_\_\_\_ מס' רישיון \_\_\_\_\_ חתימה ותאריך \_\_\_\_\_

העתק: תיק יזם/משתכן



האתר : בני ברק  
מגרש: \_\_\_\_\_

נספח ו' 1- אישור בדבר חתימת הסכם תשתית  
לכבוד: \_\_\_\_\_  
תאריך: \_\_\_\_\_

מז

מנהל מרחב  
חיפה

רשות מקרקעי ישראל

מס' מכרז: \_\_\_\_\_

א.ג.

הנדון:

שם הישוב	שם הפרויקט	מס' חת.ב.ע.	מס' פרויקט
----------	------------	-------------	------------

אישור

הננו לאשר בזאת כלהלן:

1. המשתכן / היזם:

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

כתובת:

2. אשר זכה במכרז הקרקע במגרש מס' \_\_\_\_\_ שבפרויקט הנ"ל.

3. מסר לעיריית \_\_\_\_\_ חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות חתום וכן המציא ערבות בנקאית.

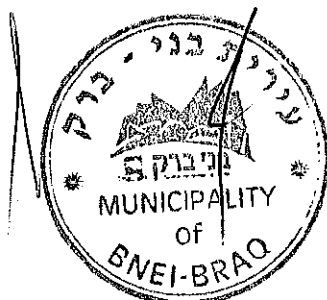
4. אין מניעה מבחינתנו לחתום עם היזם על הסכם בגין הקרקע.

בכבוד רב,

העתק

חשב רשות מקרקעי ישראל  
מנהל פרויקט  
מנכ"ל תברת הבקרה

הרשות המקומית



האתר: בני ברק  
מגרש: \_\_\_\_\_

נספח ו' 2- אישור רמ"י לרשות המקומית בדבר חתימה על הסכם חכירה עם היזם

תאריך:

לכבוד:

מס' מכרז:

א.ב.

שם הישוב	שם הפרויקט	מס' הת.ב.ע.	מס' פרויקט ברמ"י	הנדון:

### אישור

הננו לאשר בזאת כדלהלן:

המשתכן / היזם :

שם מלא:

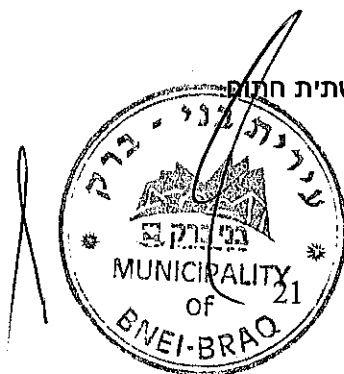
ת.ז. / ח.פ.:

כתובת:

אשר זכה במכרז הקרקע במגרש מס' \_\_\_\_\_ שבפרויקט הנ"ל.

חתם חוזה חכירה עם רמ"י.

אין מניעה למסור למשתכן/יזם הנדון חוזה תשתית חתום



האתר: בני ברק  
מגרש: \_\_\_\_\_

בכבוד רב,

**העתה**

**נספח יא' - נוסח ערבות בנקאית**

חשב רשות מקרקעי ישראל

**גזברות המרחב**

**לכבוד**

תאריך: \_\_\_\_\_  
אתר: \_\_\_\_\_

-----  
(להלן: "הרשות המקומית")

מגרש מס': \_\_\_\_\_

א.נ.,

**ערבות בנקאית מספר**

הנדון: ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך \_\_\_\_\_ (להלן: "סכום הערבות"), כשהוא צמוד למדד כמפורט להלן, המגיע או עשוי להגיע לכם מאת: \_\_\_\_\_ (להלן: "החייב") בקשר עם חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (להלן: "החוזה") שנחתם בין החייב לבין הרשות המקומית.

לצרכי ערבות זו - למונח "מדד" משמעות:

מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, כולל אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשלתי אחר וכן כולל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

אם יתברר שהמדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש") עלה לעומת מדד חודש/שנת \_\_\_\_\_ (להלן: "המדד היסודי") אזי, יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי (להלן: "סכום הערבות המוגדל").

למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך ממנו, לא יחול כל שינוי בסכום הערבות.

אנו נשלם לכם מפעם לפעם, מיד עם קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום בגבול סכום הערבות המוגדל, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה תשלום מהחייב, ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לשלמו על -פי כל דרישותיכם גם יחד, לא יעלה על סכום הערבות המוגדל.

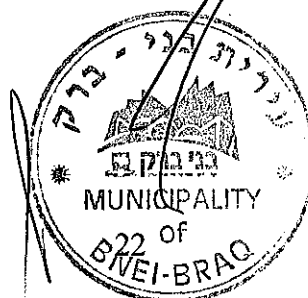
ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_.

כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להגיע בכתב למשרדי הסניף החתום מטה שמענו הוא \_\_\_\_\_ לא יאוחר מאשר בתאריך פקיעת תוקף הערבות, בשעות שבהן סניף הח"מ פתוח לקבלת קהל. דרישה שתגיע אלינו לאחר המועד הנ"ל, לא תיענה.

אנו מתחייבים לשוב ולהאריך תוקף הערבות על פי דרישתכם בכתב.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

בכבוד רב,  
בנק: \_\_\_\_\_  
סניף: \_\_\_\_\_



**הנחיות לצורך עריכת הערבות:**

## **נספח ו-2**

# **מכתב הרשות המקומית ו/או תאגיד המים**

מנהל  
הכספים

מכתב קיזוז אגרות והיטלים

הכרות העירייה

מפתח זה יודפס על ידי הרשות המקומית



תאריך: \_\_\_\_\_

מנהל מרחב עיסקי  
רשות מקרקעי ישראל

א.נ.

הנדון: עיריית בני ברק - תכנית ותמ"ל 1045

אישור קיזוז אגרות והיטלים.

הואיל ורשות מקרקעי ישראל תממן את עבודות הפיתוח אשר באחריות הרשות המקומית בפרויקט, בכפוף לאמור בהסכם רמ"ר/רשות מקומית;

והואיל ומי שיזכה במגרש במסגרת מכרזים/הקצאות רמ"י לשיווק מגרשים בפרויקט (להלן: "המשתכנים"), יחויב לשלם לרמ"י את הוצאות הפיתוח אותן מימנה ו/או תממן רמ"י (להלן: "הוצאות הפיתוח");

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

1.

שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה	שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע	אגרה/ היטל
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היטל סלילת רחובות
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היטל תיעול
קיזוז מלא	קיזוז מלא	היטל פיתוח גינות ציבוריות (ש.צ.פ.) אם יאושר חוק עזר זה לרשות המקומית

הרשות המקומית / הוועדה המקומית לתכנון ובניה תגבה כל אגרה או היטל חוקי אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת חיבור מונה, ואגרות בניה בדין.

גזבר הרשות המקומית



ראש הרשות המקומית

משרד: רח' ירושלים 58, ת.ד. 2, בני ברק  
טל. 03-5776577 פקס. 03-5776273  
mort@bbm.org.il מייל.



מנהל  
הכספים

גזברות העירייה



### אישור חתימות

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

מר אברהם דאנאט תפקיד יה"ח  
מר איתן אלול תפקיד ג"ע

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

תאריך 13.2.19 חתימת עו"ד

נירועה ליכוביץ  
מ"מ: 10813

# נספח ז'

## נוסח ערבות לקיום הצעה

לכבוד  
רשות מקרקעי ישראל  
מרחב תל אביב

אדונים נכבדים,

הנדון: ערבות מס' \_\_\_\_\_

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של ----- ₪ (----- ש"ח) המגיע או עשוי להגיע לכם מאת \_\_\_\_\_ (שייקרא להלן - "החייב") בקשר עם מכרז מס' תא/415/2018 מתחם מס' \_\_\_\_\_.

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

ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זה, עד לתאריך 13.08.2019 ועד בכלל.  
וכל דרישה על-פיה צריכה להגיע בכתב לידי משרד החתום מטה שמענו הוא: \_\_\_\_\_.

מודגש בזה כי דרישה "בכתב" כאמור לעיל אינה כוללת דרישה שתגיע לבנק/חברת ביטוח באמצעות פקסימיליה, מברק או כל אמצעי אלקטרוני אחר וזו לא תחשב כ"דרישה" בהתאם לכתב ערבות זה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה ו/או הסבה.

בכבוד רב,

\_\_\_\_\_ בנק/חברת ביטוח

## **נספח ח'**

# **קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה**

## קריטריונים לקבלת תעודת זכאות לחסר דירה

### חסר דירה:

יחיד או תא משפחתי בהתאם למפורט להלן שאין ולא היו לו ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), זכויות כלשהן בדירה או בחלק מדירה (בחלק שעולה על שליש) 6 שנים קודם למועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, כמפורט להלן:

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה לבעלות/חכירה/חכירה לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/ נאמנות וכיו"ב). לעניין זה, זכות על פי ירושה כוללת גם מצב בו המבקש הסתלק מעיזבון.
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכויות בדירה בשלבי בניה.

### זכאי:

אזרח ישראל, כמפורט להלן:

### יחידים:

- רווק/ה, גרוש/ה, אלמן/נה, מגיל 35 ומעלה.
- נכה בן 21 ומעלה שהוכר כנכה גפיים תחתונות לצמיתות, המחזיק אישור משרד הבריאות שהינו מרותק לכיסא גלגלים לצמיתות ובעל דרגת נכות לצמיתות בשיעור 75% או יותר.

### תא משפחתי:

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד- 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב- 6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

בנוסף לעמידה בקריטריונים לעיל, וכתנאי לקבלת תעודת הזכאות, על המבקש תעודת זכאות, לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.

**תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים**

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

- בעלות/חכירה/לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

הריני/נו מצהיר/ים כי ככול ויהיה/יו ביד/נו ו/או לתא משפחתי/נו ו/או למי מיחידיו, זכויות כמפורט לעיל, לאחר מועד חתימה על תצהיר זה ולפני מועד החתימה על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן, אדווח זאת למשרד הבינוי והשיכון ולא אחשב/נחשב כחסר קרקע ביעוד למגורים. במקרה זה הזכויות תישלל, ולא ניתן לחתום על הסכם המכר לרכישת דירת מחיר למשתכן נשוא הזכייה.

**הגדרות:****תא משפחתי:**

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

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

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

\* במקרה של בני זוג, נדרשת חתימה של 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/ה אות/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

שם מלא של עורך הדין      מס' רישיון      תאריך      חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_

**נספח ט'**

**קריטריונים למשפר דיור**

## קריטריונים למשפרי דיור

תא משפחתי ו/או למי מיחידיו ("יחידיו" - יחיד או בן זוג, לפי העניין, וילדיהם שטרם מלאו להם 21 (ולמעט ילד נשוי) ומתגוררים עימם דרך קבע ונמצאים בחזקתם), או יחיד בן 35 ומעלה, בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה אשר תימכר לא יאוחר מ-12 חודשים מיום מתן אישור לאכלוס הדירה (טופס 4) שרכש כדירת מחיר למשתכן, או שהיה בעל זכויות כמפורט להלן בדירת מגורים יחידה ב-6 השנים שקדמו לרכישת דירת מחיר למשתכן, ומכר אותה קודם לרכישה כאמור.

- בעלות/חכירה/לדורות/שכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה לבעלות/לחכירה/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/ נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכויות בדירה בשלבי בנייה.

### הגדרות:

**דירה יחידה** - כהגדרתה בסעיף 9(ג1)(4) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963: "דירת מגורים שהיא דירתו היחידה של הרוכש בישראל ובאזור כהגדרתו בסעיף 16א; לעניין הגדרה זו יראו דירת מגורים כדירה יחידה גם אם יש לרוכש, נוסף עליה, דירת מגורים שהושכרה למגורים בשכירות מוגנת לפני יום כ"ב בטבת התשנ"ז (1 בינואר 1997), או דירת מגורים שחלקו של הרוכש בה אינו עולה על שליש".

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

זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של משרד הבינוי.

הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו, ובכלל זה הורה עצמאי שהיה בעל זכויות של עד 50% בדירה שנמכרה בעקבות גירושין או במהלך הנישואין (קודם לגירושין) ולא היו לו זכויות נוספות בהתאם להגדרות לעיל ב-6 שנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

בנוסף לעמידה בקריטריונים לעיל, וכתנאי להיות "משפר דיור" יש לחתום על התצהיר שלהלן בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.



**תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים**

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה/לדורות או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה (או בכל דרך אחרת כאמור לעיל) או זכות למגורים לחבר קיבוץ או מושב שיתופי (להלן: "קיבוץ"), ללא תשלום או בתשלום מופחת מכוח חברותו בקיבוץ.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

**הגדרות:**

**תא משפחתי:**

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

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

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

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

**אישור:**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_ עו"ד, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ה אותה/ה כי עליה/ה לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונו הצהרתו/ה דלעיל וחתם עליה בפני.

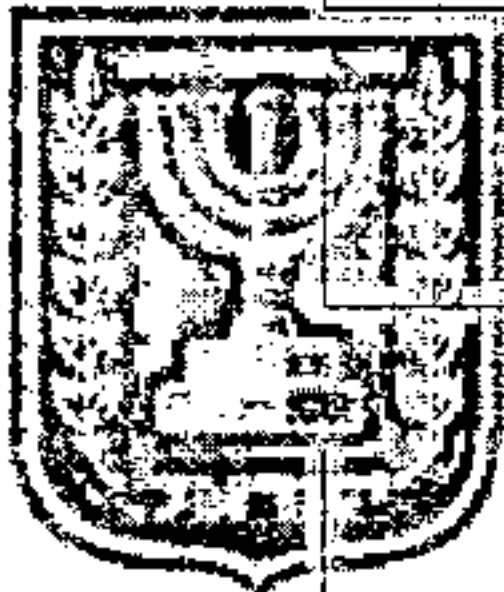
שם מלא של עורך הדין      מס' רישיון      תאריך      חתימה וחותמת

## **נספח י'**

# **תקנון התכנית ותשריט המגרשים**

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

## הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

תכנית מס' תמל/ 1045

בני ברק צפון מגורים

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי

מרחב תכנון מקומי בני ברק, רמת גן, תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

### מלידת התכנית

החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור  
(הוראת שעה), התשע"ד, 2014

הוועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום:

16-05-2018

לאשר את התוכנית

יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

התכנית המוצעת מהווה חלק ממתחם בני ברק צפון (חטיבת קרקע בשטח של כ- 1,450 דונם), שהוגדר כמתחם לפיתוח חדש בתמ"מ 5, ונכלל בתחום מרקם עירוני בתמא/35. המתחם גובל מצפון בנחל הירקון, מדרום בדרך ששת הימים - אם המושבות, ממערב בדרך מבצע קדש וממזרח בדרך 4. את תחום התכנית חוצה ממערב למזרח רצועת תחבורה משולבת, הכוללת מסילות רכבת קיימות ומתוכננות ודרך מתוכננת (כביש 491). בסמיכות לתכנית תחנת רכבת פרברית - תחנת בני ברק. הקו האדום של הרק"ל נמצא מדרום, לרבות תחנת רק"ל אם המושבות מדרום מזרח לתכנית.

במתחם זה אושרה ביוני 2012 תכנית מתאר בב/572, שהציעה בינוי לתעסוקה, ושטחי ציבור (סה"כ זכויות מתאריות ל-1.2 מיליון מ"ר תעסוקה ומסחר ו-300,000 מ"ר שטחי ציבור). התכנית אף קבעה קרוי חלקי של רצועת התחבורה, כולל בניה ב"זכויות אויר" מעל רצועת התשתיות, וגישה למתחם באמצעות גשר - מעבר על קרקעי, היוצא מדרך ששת הימים צפונה (גשר בהמשך רחוב הרב הרלינג), אל תוך המתחם.

התכנית, שלהלן, מציעה לשנות את ייעוד מגרשי הבנייה שממזרח לגשר הרלינג (מתחמים א-ב בתכנית בב/572) מתעסוקה למגורים, ולהוסיף בדרך זו כ- 2100 דירות.

שינוי הייעוד מתעסוקה למגורים אף תואם את פרישת הייעודים המתוכננת בעיר, ובצפונה בפרט, כפי שעולה מתכנית מתאר בני ברק (מס' 0308296-501), שהופקדה בפברואר 2017, וייעדה את השטח שממזרח לגשר הרלינג למגורים, וקבעה העברת כל זכויות הבניה, שנקבעו בתכנית בב/572 (סה"כ 1.5 מיליון מ"ר) לחלקו המערבי של המתחם; ממערב לגשר הרלינג.

בתחום התכנית המוצעת (תמל/1045) (בשטח של כ-790 ד'), מוצעים מגרשים בייעודי מגורים, שב"צ, מסחר ותעסוקה, שטחי שצ"פ ודרכים, וכן שטחים בייעוד ע"פ תכנית מאושרת. מגרשי המגורים ממוקמים מצפון לרצועת המסילה וכביש 491. מגרשי התעסוקה ממוקמים בצומת אם המושבות ודרך 4 וממערב לגשר הרלינג. לאורך גשר הרלינג מוצעים מגרשי שב"צ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

מגרשי הגישור מעל לרצועת המסילה וכביש 491 והשטחים שלאורך אם המושבות מיועדים לשטחים ציבוריים בייעודי שב"צ ושצ"פ. תכנית זו היא תכנית מתארית לענין מגרשי השב"צ (210-214) מעל לרצועת המסילה. השטחים בייעוד ע"פ תכנית מאושרת הינם בחלקם בתחומי השיפוט של תל אביב ורמת גן, ומאפשרים הסדרה סטטוטורית של הטמנת קוי מתח עליון.

התכנית מציעה יצירת מתחם מגורים אטרקטיבי לתמהיל מגוון של תושבים בהיקף של כ- 2100 יח"ד, בצפיפות של כ- 22 יח"ד לדונם.

התכנית מחברת את השטח העירוני הבנוי של בני ברק לפארק הירקון באמצעות מימוש שלד רחובות ומעברים ירוקים שהותווה בתכנית בב/572 ובאמצעות גשר בהמשך רחוב הרלינג. פיתוח המגורים מותנה בביצועו (גם אם חלק) של גשר זה.

מוקצים בתכנית שטחי ציבור לשימוש תושבי השכונה, חלקם בעירוב שימושים עם מגרשי המגורים וחלקם במגרשים יעודיים לצרכי השכונה ולצרכים כלל עירוניים.

בנוסף מציעה התכנית שטחים ציבוריים פתוחים לשימוש הדיירים ותושבי הסביבה; בכלל זה - הרחבת השצ"פ הצמוד לפארק הירקון, שצ"פ בדרום המתחם בצמוד לדרך ששת הימים - אם המושבות, שטחים פתוחים בזכויות אויר, מעל נתיבי הנסיעה והמסילה לרבות שדרה רוחבית (שדרת הסיפון), ו"אצבעות ירוקות" אורכניות לחיבור העיר והשכונה אל פארק הירקון.

התכנית מציעה תעסוקה ומסחר בהיקף של כ- 120,000 מ"ר; 70,000 מ"ר במפגש דרך 4 ואם המושבות, ו- 50,000 מ"ר מערבית לגשר הרלינג בהמשך למתחם התעסוקה המערבי המתוכנן.

בנוסף מוצעות חזיתות מסחריות במגרשי המגורים לאורך הדרכים הראשיות בתכנית בהיקף של כ- 3,500 מ"ר. התכנית מתאפיינת ב: בנייה מרקמית למגורים (6 ק' מעל ק"ק + גג); מבני ציבור בגובה 12 ק' + גג, ובניה לגובה במבני התעסוקה והמסחר (21-30 ק'); עידוד שילוב הפרשי מפלסים בתוך טיפוס הבינוי; עידוד ערוב שימושים, ויצירת חזיתות פעילות (מסחריות ואו ציבוריות) במפלס הרחוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

בני ברק צפון מגורים

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

תמל/ 1045

מספר התכנית

787.874 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מועדפת לדיור

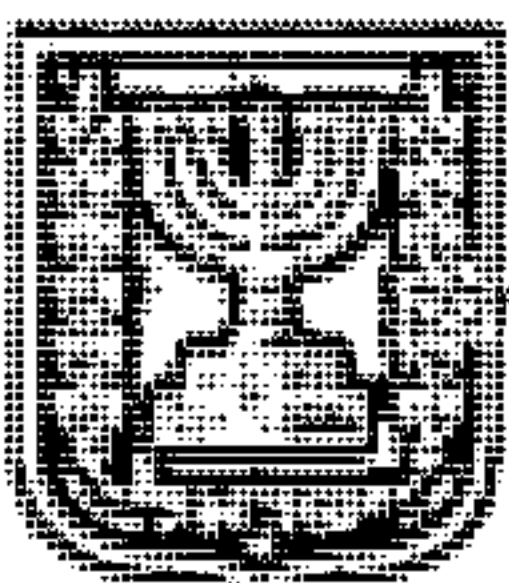
סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת ארצית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות  
מתחום התכנית

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי בני ברק, רמת גן, תל אביב-יפו

קואורדינטה X 185337

קואורדינטה Y 667802



תכנון זמין

מס' הדפסה 37

השטח התחום בין פארק הירקון מצפון, דרך ששת הימים - אם מושבות מדרום מתחמי תכנון ג-ד בתכנית מתאר בב/572 (גוש 6642 חלקות 3, 17-33 ועוד) ממערב, ודרך 4 ממזרח, וכן רצועה לאורך נחל הירקון לכיוון מערב עד לאזור איצטדיון רמת הגדה 37 גן, שטח מצומצם מצפון לנחל הירקון ומדרום לדרך ששת הימים - אם המושבות. במרכז תחום התכנית עוברת מסילת רכבת כבדה מערב - מזרח.

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני ברק - חלק מתחום הרשות:

רמת גן - חלק מתחום הרשות:

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות:

נפה תל אביב



תכנון זמין

מס' הדפסה 37

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל.ר.

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6203	מוסדר	חלק		20, 231-232
6639	מוסדר	חלק		13, 61, 105
6640	מוסדר	חלק	73, 101	1-4, 27-28, 66-67, 72, 103, 162
6641	מוסדר	חלק	13, 31, 33-37, 39-40, 42-43, 45-47, 49-51, 53-55, 57-59, 61-63, 65-67, 69-71, 73-75, 77-79, 82, 86-87	4-12, 28, 38, 41, 44, 48, 52, 56, 60, 64, 68, 72, 76, 81, 83, 85, 88, 92
6642	מוסדר	חלק		5-6, 14, 17, 37
6643	מוסדר	חלק	102	1-3, 26, 30, 32, 35, 49, 80, 82-83, 104, 110, 112, 116-117
6644	מוסדר	חלק		26



תכנון זמין

מס' הדפסה 37

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים



לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות



מספר מגרש/תא שטח

מספר תוכנית

א, ב, ג, פ, ב 1

בב/ 572

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מבין זמין  
מונה הדפסה 37

פתח תקוה, רמת גן, תל אביב-יפו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



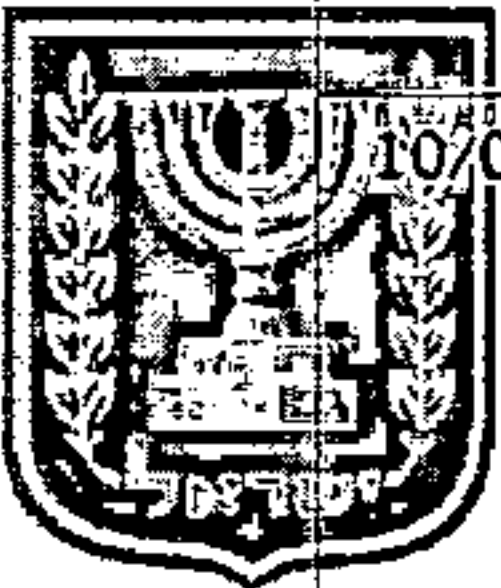
תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תממ/5 ממשיכות לחול.	6077	2592	15/04/2010
תממ/ 5 / 1 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 1 / 1. הוראות תכנית תממ/ 5 / 1 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5495	1891	16/02/2006
תממ/ 5 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 2. הוראות תכנית תממ/ 5 / 2 תחולנה על תכנית זו.	5731	340	30/10/2007
בב/ 572	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/ 572 ממשיכות לחול.	6429	4619	10/06/2012



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



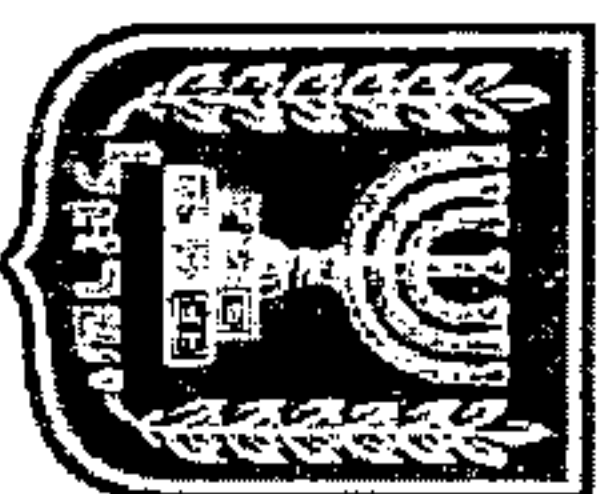
## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות התכנית					גליון /			
כן			אלי פירשט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי פירשט		1	1:2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע במפלס המסילה	21/06/2018	אלי פירשט	21/06/2018	1	1:2500	מחייב	תשריט התכנית
תנן זמן סוגה הדפסה 37	מצב מאושר	25/12/2017	משה פלוס	24/12/2017	1	1:2500	רקע	קומפילציה
לא	מצב מאושר ארצי ומחוזי	15/11/2017	אלי פירשט	08/11/2017	1	1:20000	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	נספח בניין כללי	21/06/2018	אלי פירשט	21/06/2018	1	1:2500	מנחה	בניין
לא	מבנה להדגמת עירוב שימושים והפרשי מפלסים	21/06/2018	אלי פירשט	21/06/2018	1	1:750	מנחה	אדריכלות
לא	גשר חרליג	10/06/2018	אלי פירשט	30/05/2018	1	1:500	מנחה	אדריכלות
לא	נספח נוף	19/06/2018	שלומי זאבי	18/06/2018	1	1:1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	10/06/2018	דני פובס	03/06/2018	1	1:1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים	10/06/2018	דני פובס	03/06/2018	1	1:2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	10/06/2018	דני פובס	03/06/2018	1	1:1250	מנחה	תנועה
לא	בחנית השלכות תחבורתיות (בה"צ)	26/12/2017	דני פובס	29/11/2017	53		מנחה	סקרים/חיות דעת/דוחות
תנן זמן סוגה הדפסה 37	נספח שימור וניצול נגר עילי	30/11/2017	אלעזר במברגר	06/04/2017	19		מנחה	ניקיון
לא	נספח ניקיון	10/06/2018	אלעזר במברגר	31/05/2018	1	1:1500	מנחה	ניקיון
לא	נספח בנין	22/06/2018	ירון גלר	21/06/2018	1	1:2500	מנחה	בנין
לא	נספח מים	22/06/2018	ירון גלר	21/06/2018	19	1:2500	מנחה	מים
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	22/06/2018	ירון גלר	21/06/2018	1	1:2000	מנחה	מים
לא	נספח חשמל - מצב קיים	21/06/2018	אמיר טיקטין	21/06/2018	1	1:2000	מנחה	חשמל
לא	נספח חשמל - מצב מוצע	21/06/2018	אמיר טיקטין	21/06/2018	1	1:2000	מנחה	חשמל
לא	מצרך תשתיות	21/06/2018	אמיר טיקטין	21/06/2018	1	1:2000	מנחה	תשתיות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מסמך סביבתי - חלק 1	14/12/2017	גילה שניידר	13/12/2017	56		מנחה	דו"ח סביבה
לא	מסמך סביבתי - חלק 2	14/12/2017	גילה שניידר	13/12/2017	57		מנחה	דו"ח סביבה
לא	מסמך סביבתי - נספחים	14/12/2017	גילה שניידר	13/12/2017	202		מנחה	דו"ח סביבה
לא	סקר עצים	19/06/2018	יורם מילר	10/06/2018	1	1:2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	19/06/2018	אלי פירשט	17/06/2018	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

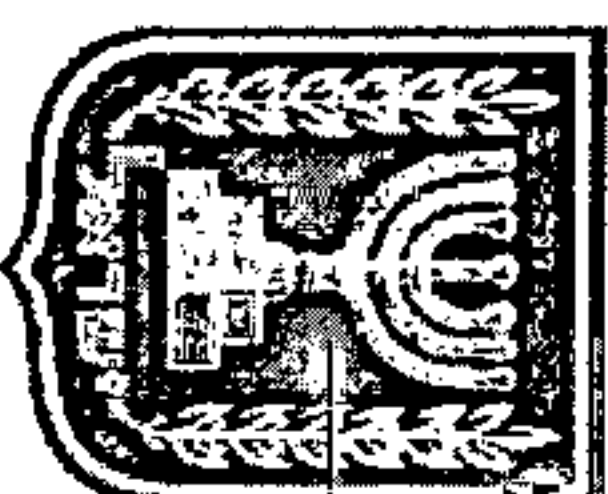
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהייתיים לבין המנחים יגברו המסמכים המהייתיים. במקרה של סתירה בין המסמכים המהייתיים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשדוטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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

מגיש התכנית 1.8.1



תכנון זמין

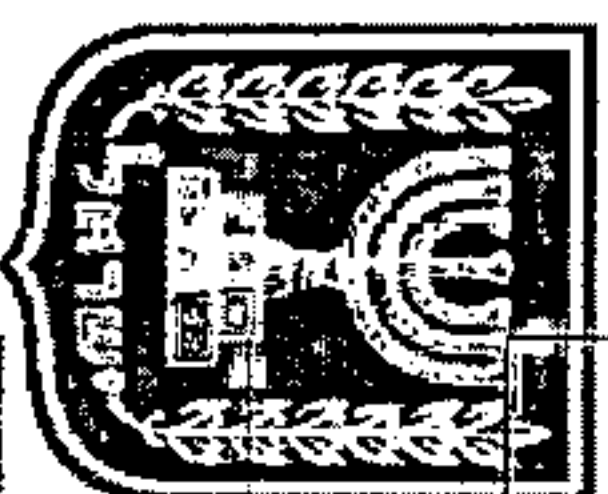
מסמך הדפסה 37

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
		03-7632132	125	דרך בגין	תל אביב-יפו	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ישראל	

יום 1.8.2

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
		03-7632132	125	דרך בגין	תל אביב-יפו	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ישראל

בעלי עניין בקרקע 1.8.3



תכנון זמין

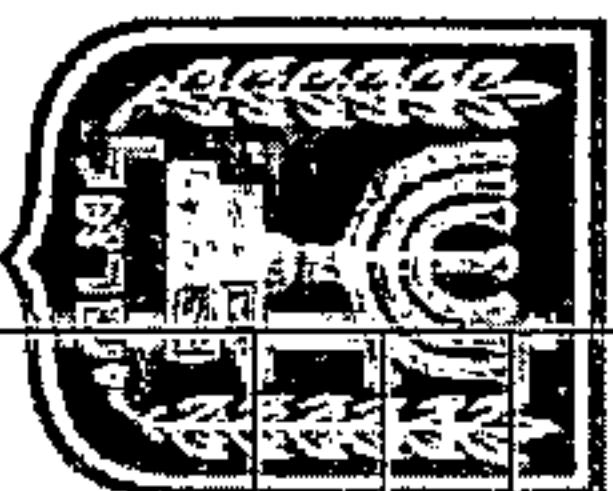
מסמך הדפסה 37

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
		03-7632132	125	דרך בגין	תל אביב-יפו	רשות מקרקעי ישראל				בבעלות מדינה

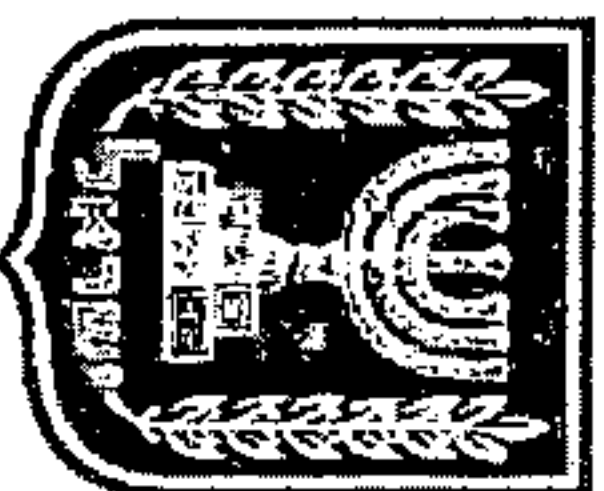
עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
arch@mazor-first.com		03-5528022	67	אלון נאמן	תל אביב-יפו	אדס מזור-אלי פירסט אדריכלים		אלי פירסט	עורך ראשי	
			141	אשכול לוי	קרית אונן	הידרוטודול		אלעזר במברגר	יועץ	ניקוז

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מרים כיוב	יועץ תשתיות	ירון גלר		סניט	תל אביב- יפו	קרליבך	12	03-5612342		
	יועץ נפסי	שלומי זאבי		מנעד	מזור	המייסדים	13	03-9733640		
חשמל	יועץ	אמיר טיקטין		טיקטין	רחובות	ברגמן		08-9310500		
	סוקר עצים	יורם מילר		מילר בלוס תכנון סביבתי בעמ	תל אביב- יפו	עמירנדב	23	03-5622123		
	יועץ תחבורה	דני פוכס		דגש	בני ברק	בן גוריון דוד		03-7554444		
	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		
	יועץ סביבתי	גילה שניידר		ESD	נתניה	גבורי ישראל	10 א	09-7733160		



תכנון זמן  
מונה הדפסה 37



תכנון זמן  
מונה הדפסה 37

**1.9 הגדרות בתכנית**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 70 ל- 80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד
מפלס הסיפון	המפלס שמעל מפלס המסילה בו קובעת התכנית: הוראות מפורטות לקירוי חלקי, שטחי ציבור פתוחים, ומעברים, וכן מבני ציבור ומוסדות ציבור ברמה מתארית, כמוצג בתשריט מצב מוצע.

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

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

הקמת מתחם מגורים חדש בן כ- 2100 דירות, הכולל מבני מגורים, מבנים ומוסדות ציבור שכונתיים, תעסוקה, מסחר ושירותים ציבוריים עירוניים, ושטחים ציבוריים פתוחים. מימוש מערכת דרכים ומעברים בתחום המתחם, שנקבעה בתכנית בב/572, הכוללת גם גשר גישה למתחם (גשר הרלינג) מכיוון דרך ששת הימים אם המושבות, ומאפשרת גישה רציפה להולכי רגל מהעיר הקיימת צפונה אל הפארק, הרחבת דרכים, וקביעת תחום להטמנת קווי מתח עליון.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מתעסוקה, פארק תעסוקה, מע"ר, מע"ר מעל זכויות דרך / מסילות ברזל וטיפול רכבת, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת, טיפול נופי, דרך / מחלף מוצעים, ומסילת ברזל -  
לייעודים הבאים: מגורים ד', מרונים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור בגשר, תעסוקה ומסחר, תעסוקה מסחר ומרכז תחבורה, שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח בגשר, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה, דרך מאושרת, דרך מוצעת, חניון, אזור טיפול נופי, מסילת ברזל, וייעוד ע"פ תכנית מאושרת.

2. קביעת שימושים והוראות לכל ייעוד קרקע.

3. קביעת הוראות לבינוי, עיצוב ופיתוח מפורט.

4. קביעת הוראות בנייה להקמת שכונת מגורים של 2100 יח"ד, מתוכן לפחות 20% יחידות דיור קטנות. ממוצעת של כ-22 יח"ד/ד.

5. קביעת הוראות בנייה למבני ציבור ומוסדות ציבור.

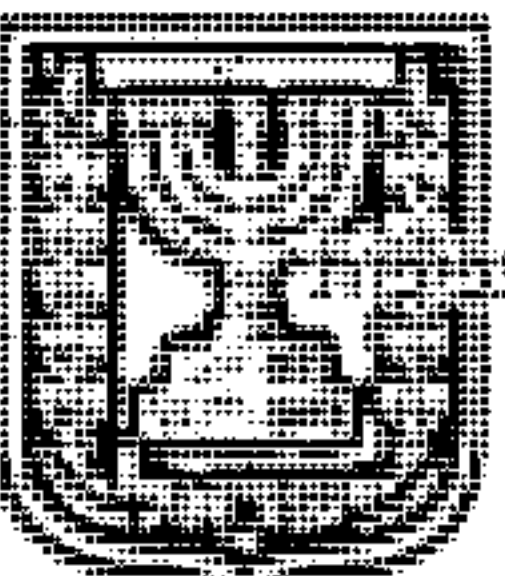
6. קביעת הוראות מתאריות למבני ציבור ומוסדות ציבור במפלס הסיפון.

7. קביעת זכויות לבניה במפלסי הקרקע / המסד לשימושים מסחריים (חזית מסחרית) ולשימושים ציבוריים שכונתיים.

8. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים לשימוש הדיירים ותושבי הסביבה.

9. קביעת הוראות בניה, הנחיות לעיצוב אדריכלי, התווית דרכים והוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים נלווים.

10. הרחבת דרכים שנקבעו בתכנית בר/572.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



11. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

12. קביעת תחום להטמנת קווי מתח עליון בתחום התכנית.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

יעוד	תאי שטח
דרך ואו טיפול נופי	551
דרך מאושרת	450, 428 - 426, 424 - 420, 417 - 402, 400
דרך מוצעת	530, 525 - 523, 512 - 508, 506 - 504, 502 - 500
חניון	580
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	903 - 900
מבנים ומוסדות ציבור	216 - 210, 202 - 200
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	601, 600
מגורים ד'	815 - 800
מסחר ותעסוקה	102 - 100
מסחר תעסוקה ותחבורה	105
מסילה מאושרת	562 - 560
מתקנים הנדסיים	751, 750
שטח ציבורי פתוח	507, 333 - 330, 309, 307 - 302, 300
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	700



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר היסטורי	דרך מאושרת	400
אתר עתיקות/אתר היסטורי	דרך מוצעת	525, 524
אתר עתיקות/אתר היסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901, 900
בלוק ביטול	דרך ואו טיפול נופי	551
בלוק ביטול	דרך מאושרת	428, 424, 414 - 410, 408, 402
בלוק ביטול	דרך מוצעת	511
בלוק ביטול	חניון	580
בלוק ביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	902 - 900
בלוק ביטול	מגורים ד'	814
בלוק ביטול	מסחר תעסוקה ותחבורה	105
בלוק ביטול	מסילה מאושרת	560
בלוק ביטול	מתקנים הנדסיים	750
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	309, 306, 303
בלוק בריכת אגירה	שטח ציבורי פתוח	306
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	דרך מאושרת	405
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	חניון	580



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	דרך ו/או טיפול נופי	551
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	750
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	400
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	525, 524
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים ומוסדות ציבור	215 - 210
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	601
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	333 - 330
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	551
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	421, 420, 413, 412, 410 - 402, 400 450, 428 - 426, 424
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	530, 523, 510, 506 - 504, 502 - 500
גשר/מעבר עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	902, 901
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	216 - 210, 201
גשר/מעבר עילי	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	601
גשר/מעבר עילי	מגורים ד'	812 - 809, 805, 800
גשר/מעבר עילי	מסחר ותעסוקה	102
גשר/מעבר עילי	מסחר תעסוקה ותחבורה	105
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	562 - 560
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	507, 333 - 330, 306 - 304
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	428, 423, 413
דרך /מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ותחבורה	105
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	307, 303
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	551
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	428, 424, 414 - 411
הנחיות מיוחדות	חניון	580
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	902 - 900
הנחיות מיוחדות	מסחר תעסוקה ותחבורה	105
הנחיות מיוחדות	מסילה מאושרת	560
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	750
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	306
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	212 - 210
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	306
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	428, 414, 413
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	512, 511
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ותחבורה	105
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	216, 215
חזית מסחרית	מגורים ד'	812 - 806
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	330
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	428
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	511
מנהרה/מעבר תחתי	מסחר תעסוקה ותחבורה	105
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	307, 303
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	450, 414, 412, 408 - 404, 402, 400



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 37



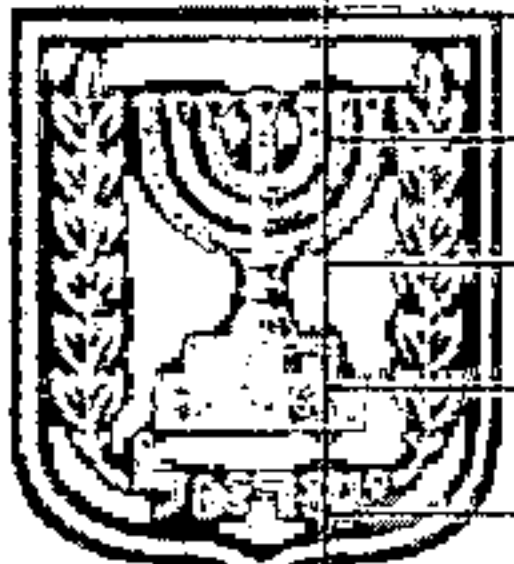
תכנון זמין  
מונה תדפיסה 37



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 37



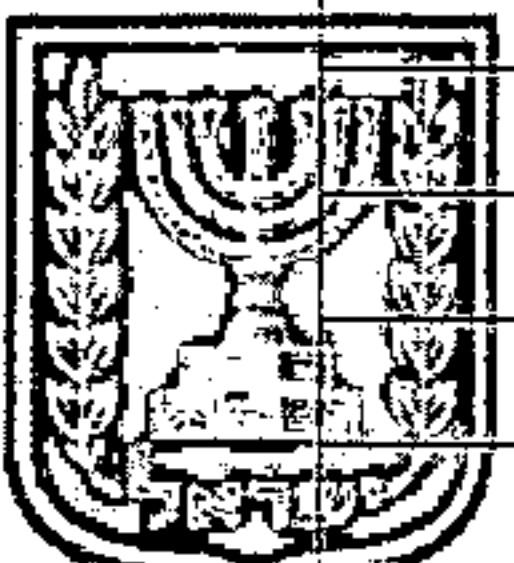
תכנון ומבנה  
מנהל תכנון ומבנה  
37



תכנון ומבנה  
מנהל תכנון ומבנה  
37

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר מערכת הסעת המונים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901, 900
ציר מערכת הסעת המונים	מתקנים הנדסיים	751
ציר מערכת הסעת המונים	שטח ציבורי פתוח	307
קו חשמל מתח על	דרך ו/או טיפול נופי	551
קו חשמל מתח על	דרך מאושרת	414, 412, 411
קו חשמל מתח על	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900
קו חשמל מתח על	מסילה מאושרת	560
קו חשמל מתח על	מתקנים הנדסיים	751, 750
קו חשמל מתח על	שטח ציבורי פתוח	307
קו חשמל מתח עליון	דרך ו/או טיפול נופי	551
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	428, 424, 414 - 410, 408, 402
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	511, 500
קו חשמל מתח עליון	חניון	580
קו חשמל מתח עליון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	902 - 900
קו חשמל מתח עליון	מגורים ד'	814
קו חשמל מתח עליון	מסחר תעסוקה ותחבורה	105
קו חשמל מתח עליון	מסילה מאושרת	560
קו חשמל מתח עליון	מתקנים הנדסיים	750
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	309, 306, 303
קו חשמל מתח עליון ת"ק	דרך מאושרת	428, 424, 414, 413
קו חשמל מתח עליון ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	902, 900
קו חשמל מתח עליון ת"ק	מתקנים הנדסיים	750
רצועת מתע"י תת-קרקעי	דרך מאושרת	428, 414, 412
רצועת מתע"י תת-קרקעי	מתקנים הנדסיים	751, 750
רצועת מתע"י תת-קרקעי	שטח ציבורי פתוח	307, 303

### 3.2 טבלת שטחים



תכנון ומבנה  
מנהל תכנון ומבנה  
37

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.19	1,504	דרך ו/או שטח לעיצוב נוף בשולי הדרך
24.98	196,799	דרך מאושרת
0.16	1,254	חניה מגוננת
0.42	3,289	מבנה ציבורי
11.53	90,827	מע"ר
4.42	34,789	מע"ר מעל זכויות דרך
2.62	20,654	מע"ר מעל מסילות ברזל וטיפול רכבת
0.91	7,135	נחל/תעלה/מאגר מים
2.26	17,796	ספורט ונופש
16.29	128,323	פארק / גן ציבורי
7.66	60,368	פארק תעסוקה
0.71	5,606	פיתוח ירוק בשטח כביש
0.49	3,854	פרטי פתוח



### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
רכבת קלה - קו צהוב	2,393	0.30
שביל הולכי רגל	131	0.02
שטח ללא תכנון מפורט	9,333	1.19
שטח מיועד למסילת רכבת או דרך	1,867	0.24
שטח מסילת ברזל	11,483	1.46
שטח ציבורי פתוח	107,093	13.59
שטח ציבורי פתוח לפי רג/1100, א, בב/623	6,290	0.80
שטח ציבורי פתוח מתחת לגשר	1,492	0.19
שטח ציבורי פתוח, שביל להולכי רגל	2,409	0.31
תעסוקה	73,185	9.29
<b>סה"כ</b>	<b>787,874</b>	<b>100</b>



### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	24,178.87	3.06
דרך מאושרת	162,556.1	20.59
דרך מוצעת	11,534.07	1.46
חניון	2,090.22	0.26
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	294,738.56	37.33
מבנים ומוסדות ציבור	52,266.14	6.62
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	3,460.97	0.44
מגורים ד'	94,832.25	12.01
מסחר ותעסוקה	12,670.54	1.60
מסחר תעסוקה ותחבורה	20,402.01	2.58
מסילה מאושרת	20,095.75	2.55
מתקנים הנדסיים	5,705.69	0.72
שטח ציבורי פתוח	81,222.64	10.29
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3,783.1	0.48
<b>סה"כ</b>	<b>789,536.91</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. שירותי ציבור לשרות דיירי השכונה. בקומת הקרקע / קומות המסד - שירותי חינוך, וקהילה שכונתיים כגון: מעון, פעוטון, גן ילדים, מועדון קשישים, ספרייה.</p> <p>ג. בתאי שטח המסומנים בחזית מסחרית תותר קומה מסחרית במפלס הקרקע כגון משרדים מסחר שכונתי, מסחר קימעונאי, וכן שירותי ציבור לשרות דיירי השכונה ע"פ המפורט בסעיף ב' לעייל.</p> <p>ד. משרד, סטודיו, קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי שהם חלק מדירת המגורים של בעל המקצוע.</p> <p>ה. זיקת הנאה למעבר לחניה.</p> <p>ו. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לגישה לשטחי ציבור, שטחי מסחר ו/או יחידות במגרש.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה המבנים למגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת, יהיה עד 6 ק' מעל ק"ק + גג.</p> <p>2. במגרשי מגורים הפונים לחזיתות במפלסים שונים, מפלס הכניסה הקובעת ייקבע במפלס הגבוה מביניהם, ויותר ייעוד שטחים לשימושים עיקריים, לכיוון החזית הנמוכה של המגרש (מתחת למפלס הכניסה הקובעת), בתנאי שהפרשי המפלסים מאפשרים זאת.</p> <p>3. מפלס הולכי רגל ייחשב כמפלס הקרקע לצורך כניסה, מס' קומות, הגדרת חניה תת"ק - מתחת למפלס זה, וכיו"ב.</p> <p>בהתאם במגרשים, הפונים בשני עבריהם למפלסים שונים של הולכי רגל (בתאי שטח 805, 800, 806, 809-812), תותר קביעת שני מפלסי קרקע, בתוספת 6 קומות בכל צד בהתייחס למפלס השונה, לכדי יצירת מבנה מדורג ו/או מבנה שלם הגבוה מ-6 ק' + קרקע + גג בספירה מהמפלס הנמוך.</p> <p>4. גובה קומת הכניסה / לובי לא יעלה על 3.5 מ', למעט במקרה שהגבהת הקומה נדרשת בשל הבדלים במפלסי כניסה.</p> <p>5. גודל יחיד ממוצעת 90 מ"ר עיקרי, לא כולל מרפסות וממ"ד.</p> <p>6. 20% מהדירות בכל תא שטח תהינה יחיד קטנות. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה ובלבד שסך יחיד הקטנות בתכנית לא יפחת מ: 20%.</p> <p>7. בקומת הקרקע, בשטחים, שאינם מיועדים לשימושי ציבור, כמפורט לעייל בסעיף 4.1.1 יותרו דירות גן וחצר.</p> <p>8. בתאי שטח 800-804, תובטח גישה מכביש 1 (לרכב ולהולכי רגל) לכל המבנים בתחום תא השטח, לרבות רישום זיקת הנאה למעבר לפי הצורך.</p> <p>9. תותר חניה ו/או גישה לחניה משותפות למקבצי מגרשים ו/או לתאי שטח גובלים, ותרשם זיקת הנאה לכניסה ולמעבר רכב בין המגרשים, ע"פ הנדרש.</p> <p>10. גובה גדר בנויה לכיוון רחוב / שצ"פ לא יעלה על 110 ס"מ. מעל לגובה זה יותר גדר בצמחיה / שיחים (גדר חיח) או גדר קלה בלבד.</p> <p>11. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים שונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין שימושים.</p> <p>12. בתאי שטח 805, 806, 809-812, מחזית רחוב לח"י ובתא שטח 800, מחזית תא שטח 300,</p>

4.1	<b>מגורים ד'</b>
	תותר הבלטת קומות חניה/שירות תת-קרקעי בתחום המגרש מעל מפלס הקרקע הנמוך, אך בנסיגה של לפחות 15 מ' מחזית הולכי הרגל הנמוכה.
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <p>1. שטחי המסחר יהיו בקומות הקרקע / המסד בחזית הבניינים במגרשים המסומנים בחזית מסחרית.</p> <p>2. מפלס הכניסה לקומת המסחר יהיה במפלס מדרכת הרחוב / שצ"פ הגובל.</p> <p>3. בתחום חצרות מבנים בהם תמומש חזית מסחרית, תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור לגישה לשימושים אלו.</p> <p>4. במסגרת הבקשה להיתר הבניה יוצגו פתרונות לשטחים לאצירה, מיון, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. הטיפול ימנע היווצרות מפגעים חזותיים, תברואתיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>5. בחזיתות המסחריות תותר הקמת קולונדה בקו בנין 0 עומק 4 מ'. במידה והשטח ישמש לשימוש מבני ציבור, לא תחויב קולונדה.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>שירותי ציבור לשירות דיירי השכונה (כמפורט בסעיף 4.1.1 ובטבלה 5):</p> <p>1. תנתן עדיפות לשימוש למעונות וגני ילדים.</p> <p>2. שטח שבו הוקצו זכויות בניה לשימוש מבנה ציבור ביעוד מגורים, כמפורט לעיל, ייועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.9 להלן.</p> <p>3. בתחום חצרות מבנים במגרשים אלה, תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור לגישה לשימושים אלו.</p> <p>כמו כן בשימושי קרקע בהם נדרש שטח פתוח, כגון מעונות וגני ילדים, יוצמד ויועד גם שטח חצר גובלת, בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר עבור כל 100 מ"ר עיקרי בנוי לשימוש זה.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה למגורים תהיה תת-קרקעית, מתחת למפלס הולכי רגל.</p> <p>2. תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר לחניה בין המגרשים למגורים, לשטחי ציבור ובינם לבין עצמם, ככל הנדרש.</p> <p>3. תותר חנייה עילית, לפריקה, טעינה, הסעות, חירום, הצלה ושירות בלבד.</p> <p>4. יותר לתת מענה לחניות שטחי חמסחר והציבור במסגרת החניה על הרחוב.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>קווי מתח קיימים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 815, 814 יהיה הסרת המגבלות של קווי המתח הקיימים לאורך כביש 4 בקטע הסמוך לתאי שטח אילו.</p>



4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. תאי שטח 200 ו-202 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי, ועבור מבנים לצרכי תרבות, ספורט בריאות, דת, קהילה ורווחה כשימוש משני.</p> <p>2. בתאי שטח 201, 215, 216 יותרו כל השימושים המצוינים בסעיף א' לעיל, וכן מבנים עבור דיור.</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>3. היעוד בתאי שטח 210-214 במפלס הסיפון, נקבע בתכנית זו ברמה מתארית. לא תותר בניה בתאי שטח אלה בטרם תיערך תכנית מפורטת משלימה לתכנית זו. התכנית המשלימה תתייחס לכל היבטי הבינוי במפלס הסיפון, תוך שימת דגש על ההיבטים הסביבתיים וההנדסיים וכן על דרך גישה למבנים.</p> <p>4. בתאי שטח 200-202, 215-216 - חניון ציבורי תת קרקעי למשתמשי הפארק ואזור התעסוקה (בנוסף לחניות למבני הציבור, לרבות עבור מבני הציבור שבגשר).</p> <p>5. בתאי שטח 215, 216, המסומנים בחזית מסחרית יותר מסחר שכונתי ו/ או המשרת את הפארק, מסחר קימעונאי, בתי קפה, מזנונים, מסעדות, משרדים ומועדוני ספורט וכושר, ושירותים אישיים לסוגיהם.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>1. יש לתכנן את מגרשי השב"צ ואת המבנה/ים בתחומם, באופן שיאפשר שימוש רב תכליתי ככל הניתן, לרבות שימוש בשעות הבוקר ואחה"צ.</p> <p>2. גובה המבנים בתאי שטח 200-202 ובתאי שטח 210-214 במפלס הסיפון יהיה עד 12 ק' + גג.</p> <p>3. גובה המבנים בתאי שטח 215-216 יהיה עד 12 ק' + גג מעל מפלס הכניסה הקובעת (מעל מפלס גשר הרלינג).</p> <p>4. במגרשים הפונים לחזיתות במפלסים שונים (תאי שטח 201, 215, 216), מפלס הולכי רגל ייחשב כמפלס הקרקע. בהתאם במגרשים, הפונים בחזיתות שונות למפלסי הולכי רגל במפלסים שונים, תותר קביעת מספר מפלסי קרקע, לענין מאפייני קומת כניסה, מס' קומות, הגדרת חניה תת"ק (מתחת למפלס זה), וכיו"ב. מפלס הכניסה הקובעת (לצורך חישוב שטחים ומס' קומות) ייקבע במפלס הגבוה מביניהם, ויותר ייעוד שטחים לשימושים עיקריים, לכיוון החזית הנמוכה של המגרש (מתחת למפלס הכניסה הקובעת), בתנאי שהפרשי המפלסים מאפשרים זאת.</p> <p>5. תותר קומת כניסה מוגבהת, בפרט בחזית הפונה למפלס עליון של גשר הרלינג. גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>6. יש להתייחס בתכנון המגרשים והמבנים אל הפרשי המפלסים בחזיתות השונות של המגרשים, ולהבטיח כי בכל התחברות למפלס הולכי רגל תתאפשר גישה במפלס הרחוב.</p> <p>7. בתאי השטח הגובלים בגשר הרלינג (215, 216) - יש להבטיח גישת הולכי רגל. לצורך כך יש לכלול בתכנון המגרש חיבור (גישור) אל גשר הרלינג. החיבור יכול שיהיה לכל אורך המגרש או במקטעים, אך יש להבטיח גישור באורך של לפחות 30% מאורך חזית המבנה לגשר הרלינג. כמו כן יש להתייחס בתכנון המבנה, למפלסי הולכי הרגל והרחובות השונים, ולהבטיח הפניית חזית פעילה במפלסים השונים; מפלס הגשר, מפלס רח' לח"י ומפלס תחתית הגשר.</p> <p>8. במפלס הקרקע הפונה לתחתית גשר הרלינג יש לשלב מבואות כניסה, ובמידת האפשר גם שימושים מסחריים ו/או ציבוריים, המבטיחים חזית פעילה ופתוחה לרחוב.</p> <p>9. בתא שטח 216 תותר, במידת הצורך, הקמת קיר / עמודי יסוד ותמך לתמיכת שטח הקירוי שמדרום (מפלס הסיפון - תא שטח 330).</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <p>1. בתאי השטח המסומנים בחזית מסחרית (תאי שטח 215-216) יותר מסחר במפלס /י הכניסה.</p>



תכנון זמין  
מונה תדפסה 37



תכנון זמין  
מונה תדפסה 37



תכנון זמין  
מונה תדפסה 37



4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	<p>2. מפלס הכניסה לקומת המסחר יהיה במפלס מדרכת הרחוב.</p> <p>3. תותר קומת גלריה בשטח של לא יותר מ 40% משטח הקומה העיקרית.</p> <p>4. יותר לתת מענה לחניות שטחי המסחר במסגרת חניה על הרחוב.</p> <p>5. תותר המרה של שטחי מסחר לשימושים צבוריים, אך חובה לקיים חזית מסחרית במפלס של גשר הרלינג (תאי שטח 215, 216).</p> <p>6. סימון החזית המסחרית בתאי שטח 215 ו-216 מתייחס הן למפלס הגשר, בו תחוייב חזית מסחרית, והן למפלס תחתית הגשר, בו יש למקם שימושים מסחרים במידת האפשר. בכל מקרה חובה למקם מבואת כניסה גם במפלס שמתחת לגשר.</p> <p>7. בחזיתות המסחריות תותר הקמת קולונדה בקו בנין 0 בעומק 4 מ'. במידה והשטח ישמש לשימוש מבני ציבור, לא תחוייב קולונדה.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניות בתאי שטח 200-202, 215-216 יתנו מענה לשימושים הציבוריים בתאי שטח אילו, וכן ניתן יהיה ליעד בתאי שטח אלה חניות, בחניונים ציבוריים, למטרות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- חניות למבני הציבור בתאי השטח מבנים ומוסדות ציבור בגשר (210-214).</li> <li>- חניה לבאי הפארק.</li> <li>- חנה וסע לתחנות התח"צ במתחם.</li> <li>- חניות ציבוריות למשתמשי המתחם, לרבות באזור התעסוקה המערבי.</li> </ul> <p>2. תותר יציאת / גישת הולכי רגל אל החניון הציבורי משטחי דרך ו/או שצ"פ ו/או מגרש תחבורה ושב"צ ו/או מגרש שצ"פ-שב"צ סמוכים. לשם כך יותר חיבור בתת הקרקע בין מגרש שב"צ לדרך ו/או לשצ"פ.</p> <p>3. תותר חנייה עילית, לפריקה, טעינה, הסעות, חירום, הצלה ושירות וע"פ הנדרש בתקן.</p>
4.3	<b>מבנים מוסדות ציבור ותחבורה</b>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל, שביל אופניים.</p> <p>ג. שטחים פתוחים וגינון.</p> <p>ד. מצללות, ריהוט רחוב.</p> <p>ה. חניון צבורי תת"ק.</p> <p>ו. השימושים המותרים בשטח למוסדות ציבור (ראה סעיף 4.2.1).</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תא שטח 600:</p> <p>א. תא שטח 600 יפותח כיחידה אחת ובאופן המשכי לתא שטח 200 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ולתאי שטח 415 ו-509 (בייעוד דרך). מימוש שטחי בניה בתא שטח 600 יותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח, בשלב ההיתר, שתכלול את תאי השטח הגובלים; תא שטח מב"צ 200, ותאי שטח דרך 415 ו-509. במסגרת התכנית, ניתן יהיה לנייד את שטחי הבניה בין תאי שטח 200 ו-600.</p> <p>ב. במפלס הקרקע יפותח שטח זה באופן המשכי וכחלק מתכנון הדרך בתאי שטח 415 ו-509. יובטח מעבר הולכי רגל (בכל שעות היממה), ברוחב שלא יפחת מ-6 מ', וכן יותר שילוב שביל אופניים, ריהוט רחוב, ומצללות.</p> <p>ג. לא תותר בניה במפלס הקרקע. הבניה תהיה מעל קומה מפולשת בלבד.</p>

### מבנים מוסדות ציבור ותחבורה

4.3

- ד. יותר שימוש בתת הקרקע לשטחי בניה תת"ק של מבנה הציבור בתא שטח 200, ולחניון ציבורי.  
2. תא שטח 601:
- א. המפלס העליון של תא שטח 601; (דרך מס' 1), ישמש לדרך, ויפותח כיחידה אחת ובאופן המשכי לגשר הרלינג ממערב ולהמשך דרך מס' 1 ממזרח.
- ב. השטח במפלס התחתון של תא שטח 601 ישמש למבנים ומוסדות ציבור, ויפותח כיחידה אחת ובאופן המשכי עם תאי שטח למב"צ, הגובלים (תאי שטח 201 ו/או 215). ניתן יהיה להשתמש בשטח זה לבניה ו/או כחלק מהשטח הפתוח של תאי השטח הגובלים.
- ג. מימוש שטחי בניה בתא שטח 601 יותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח בשלב ההיתר, שתכלול את מגרשי המב"צ הגובלים (201 ו-215). במסגרת התכנית, ניתן יהיה לנייד את שטחי הבניה בין תאי שטח 601 ו-201 ו-215.
- ד. במקרה של בניה בתחום תא שטח 601, גובה הבניה יהיה בהתאם למגבלות המפלס התחתון של דרך מס' 1, העוברת מעל.
- ה. היתר לבניה בשטח זה (מתחת לדרך) יותנה באישור היחידה הסביבתית לנושאי: מיגון אקוסטי ומיגון מרעידות, במידת הנדרש.
- ו. במידה והשטח במפלס התחתון לא יידרש לשימוש מבני הציבור, יותר למקם בו חניות ציבוריות.



תכנון זמין  
מונה תדפסה 37

### שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.4

#### שימושים

4.4.1

- א. מגרשי ספורט ובפרט מגרשים ומתקנים שישרתו גם את מבנה הציבור הגובל.
- ב. שטחים פתוחים וגינות.
- ג. מתקני משחק.
- ד. מצללות, ריהוט רחוב.
- ה. חניון צבורי תת"ק.
- ו. גישת הולכי רגל לחניון ציבורי תת"ק.
- ז. חדרי שנאים.

#### הוראות

4.4.2

#### הוראות פיתוח

א

1. יש לתכנן את תאי השטח באופן שיתאפשר שימוש רב תכליתי ככל הניתן, לרבות שימוש בשעות הבוקר ואחה"צ, לשימוש הציבור הרחב.
2. השטח בתא שטח 700 יפותח כיחידה אחת ובאופן המשכי לתא שטח 202 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
3. בתא שטח 700 לא תותר כל בניה מעל הקרקע, למעט שטחים פתוחים ושטחי ספורט נילווים לשימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 לעיל.



תכנון זמין  
מונה תדפסה 37

### מסחר ותעסוקה

4.5

#### שימושים

4.5.1

- א. תעסוקות עתירות ידע, משרדים ומעבדות למחקר ופיתוח.
- ב. מסחר קמעונאי, מסחר שכונתי, בתי קפה, מזנונים, מסעדות, מכוני כושר.
- ג. מבני ירידים ותערוכות.
- ד. מתקני תרבות בידור ופנאי, אולמות כנסים ואולמות שמחה.

4.5	<b>מסחר ותעסוקה</b>
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
ב	<b>חניה</b>
ג	<b>הנחיות מיוחדות</b>
4.6	<b>מסחר תעסוקה ותחבורה</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>

ה. מוסד ציבורי או בעל אופי ציבורי סחיר.  
ו. חניון ציבורי תת קרקעי, לשימוש הציבור, לרבות מבקרי הפארק.  
ז. תותר העברת שטחים ממסחר לתעסוקה בהיקף של עד מחצית משטחי המסחר, ובתנאי שבחזיתות הפונות למפלסי הכניסה יכללו שימושים מסחריים ו/ או ציבוריים.

1. גובה מבנה בתאי שטח 100-102 יהיה עד 21 ק' +גג.  
בחזית הפונה לפארק הירקון, תהיה נסיגה, וגובה מבנה בחזית זו יהיה עד 5 ק' מעל ק"ק.  
2. תותר בכל מגרשי הייעוד קומת כניסה מוגבהת, גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'.  
3. מפלס הולכי רגל ייחשב כמפלס הקרקע לצורך כניסה ראשית, מס' קומות, הגדרת חניה תת"ק - מתחת למפלס זה, וכיו"ב.  
4. יש להתייחס בתכנון המגרשים והמבנים אל הפרשי המפלסים בחזיתות השונות של המגרשים, ולהבטיח כי בכל התחברות למפלס הולכי רגל תהיה חזית המגרש במפלס הרחוב.  
5. במפלס הקרקע הפונה לתחתית גשר הרלינג יש לקבוע מבואת כניסה, ובמידת האפשר למקם שימושים מסחריים ו/או ציבוריים, המאפשרים חזית פעילה ופתוחה לרחוב.  
6. לא תותר הפניית חזית חניון גלוי למפלס הולכי רגל, ברחוב.  
7. בתא שטח 102 יש להבטיח גישת הולכי רגל מגשר הרלינג. לצורך כך יש לכלול בתכנון המגרש חיבור (גישור) אל גשר הרלינג. החיבור יכול שיהיה לכל אורך המגרש או במקטעים.  
8. תותר חניה משותפת למקבצי מגרשים, ותרשם זיקת הנאה לכניסה ולמעבר רכב בין המגרשים ע"פ הנדרש.

חנייה עילית תתאפשר לרכב חירום ושירות בלבד.  
החניות הנדרשות לתעסוקה, למסחר ולחניון ציבורי תהינה תת קרקעיות.

קווי מתח קיימים:  
1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 100 יהיה הסרת המגבלות של קו המתח הקיים בסמוך לתא השטח.  
2. יותר שימוש במגרש, לחניה גם קודם להעתקת הקו.

א. כל השימושים המותרים באזור תעסוקה ומסחר (ראו סעיף 4.4.1 לעייל)  
ב. שימושים תומכים למרכז תחבורה, כגון משרדים, מסחר ושירותים.  
ג. חניונים, לרבות חניון ציבורי ומענה לחניות נדרשות למבנים בתאי שטח מבנים ומוסדות ציבור בגשר (210-214).  
ד. מתקני תקשורת, קווי תשתיות ומתקנים הנדסיים עירוניים, תת קרקעיים ו/או משולבים במבנים.  
ה. התחברות למעבר תת"ק אל תחנת רק"ל (תחנת "אס המושבות" של הקו האדום) מדרום



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

4.6	<b>מסחר תעסוקה ותחבורה</b>
	<p>ולמעבר בגשר אל השטח הציבורי מצפון (תא שטח 332).</p> <p>ו. תותר העברת שטחים ממסחר לתעסוקה בהיקף של עד מחצית משטחי המסחר, ובתנאי שבחזית הפונה למפלס הרחוב בדרך אם המושבות יכללו שימושים מסחריים ו/ או ציבוריים.</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר קומת כניסה מוגבהת, גובהה לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>2. לא תותר הפניית חזית חניון גלוי למפלס הולכי רגל, ברחוב.</p> <p>3. לכיוון דרך ששת הימים - אם המושבות (דרך מס' 5), יש להפנות חזית מסחרית / ציבורית מונה הדפסה 37 תכנון זמין</p> <p>ופעילה במפלס הקרקע.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. ניתן יהיה לשלב מסוף אוטובוסים ורכבי הסעה המשרתים את מרכז התחבורה, בהתאם להוראות שלעיל.</p> <p>2. שטחי חניה מעבר לתחום המבנה (במפלס הקרקע) יהיו מגוננים.</p> <p>3. החניה לשימושי התעסוקה והמסחר תהיה כולה תת-קרקעית.</p> <p>4. בנוסף לחניה הדרושה לשטחי התעסוקה והמסחר, ולחניית האוטובוסים, כאמור, תותר הקמת חניון ציבורי, לשימוש באי מרכז התחבורה, חנה וסע למרכזי התח"צ במתחם, חניות ציבוריות למשתמשי המתחם, לרבות באזור התעסוקה המערבי וכיו"ב.</p> <p>מספר החניות הציבוריות, היקף השטח ומספר הקומות התת קרקעיות, שיועדו למטרה זו, ייקבעו ע"י הועדה המקומית בעת מתן היתר הבניה.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בתחום המסומן בתשריט, תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור. שטח זה יפותח וישמש כמעבר מונה הדפסה 37 תכנון זמין</p> <p>הולכי רגל מקשר בין גשר מצפון ומעבר תת"ק מדרום, לשם יצירת קשר רציף בין שכונת המגורים ושטחי הסיפון לבין תחנת הרק"ל מהעבר הדרומי של דרך אם המושבות.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>התחברות למעברים ציבוריים:</p> <p>1. תנאי למתן היתר יהיה תאום המעברים הציבוריים, הגובלים בתא השטח, וחיבורם לתוואי זיקת ההנאה למעבר הציבור בתחום תא השטח; מעבר תת"ק דרומה (בתחום תאי שטח 428 ו-511) ומעבר בגשר צפונה (בתחום תא שטח 413).</p> <p>2. בנוסף למעברים הציבוריים תותר גם הקמת גשר או מבנה גשר לחיבור תא שטח 105 אל תא שטח שצ"פ 332.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>קווי מתח קיימים:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 105 (מסחר תעסוקה ותחבורה) יהיה הסרת המגבלות של קו המתח הקיימים בתחום המגרש, ולאורך כביש 4 ולאורך דרך אם המושבות בקטע הסמוך לתא השטח.</p> <p>2. יותר שימוש במגרש, לחניה גם קודם להעתקת הקווים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	<p>א. פארק שכונתי וגינה ציבורית.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל, שביל אפניים.</p> <p>ג. מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחקים, אלמנטי מים (גופי מים, מזרקות)</p> <p>ד. רחבות, כיכרות.</p> <p>ו. מתקני תשתית, מתקנים הנדסיים וחדרי שנאים, גישה לתחזוקתם.</p> <p>ז. אלמנטים לחיבור ורטיקלי; גשרים, רמפות, מדרגות וכן אלמנטים מכניים, כגון מעלית, מעלון תכנון זמין מונה הדפסה 37</p> <p>וכיו"ב.</p> <p>ח. מבני תחזוקה.</p> <p>ט. מתקנים ומגרשי ספורט שיפותחו בתחום השצ"פ.</p> <p>י. בתי שימוש ציבוריים.</p> <p>יא. בשצ"פ הגובל בדרך אם המושבות - ששת הימים (תא שטח 306) יותר בנוסף לשימושים המפורטים בסעיפים א-י גם מאגר מים טמון בחתאם למפורט בסעיף 4.7.2 ג.</p> <p>יב. בתחום, המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות נוספות", תותר הבלטת מבני ציבור מתאי שטח 210-212, כדי לאפשר מרחבים מוגנים למבנים מעל שטח הדרך והמסילה. בתחום זה תותר גם גישה למבני הציבור ממפלס השצ"פ. שעור ההבלטה לא יעלה על 10 מ' מהגבול הצפוני של השצ"פ.</p> <p>יג. בתאי שטח 302, 300 יותר גם מבנה גישה לחניון ציבורי תת קרקעי במגרש שב"צ גובל, הן במפלס הקרקע והן בחיבור בתת הקרקע.</p> <p>יד. בתאי שטח 330-333 [סימון בתשריט שטח ציבורי פתוח בגשר] יותרו במפלס הדרך והמסילה השימושים הבאים:</p> <p>1. דרך כהגדרתה בחוק, תשתיות תת-קרקעיות, מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, לרבות במפלסים שונים.</p> <p>2. מסילות ברזל, וכל מבנה או מתקן אחר הנדרש לתפעולן.</p> <p>3. עמודים וקירות יסוד ותמך לקירוי.</p> <p>טו. תא שטח 307 יותרו שימושי רק"ל ע"פ הקבוע בתממ/1/5 - רכבת קלה מטרופולין תל אביב בבני ברק ופתח תקוה.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בתכנון השצ"פים יש להבטיח אפשרות חיבור ורציפות בין השטחים הציבוריים בכיוון צפון - דרום / מהעיר אל הפארק. בהתאם יש לכלול בתכנון השטחים הציבוריים הפתוחים קשר אחד לפחות לכיוון צפון ואחד לפחות לכיוון דרום, לשימוש הולכי רגל, בין מפלס השטחים הציבוריים הפתוחים בשטחי הקירוי (בתשריט - שטח ציבורי פתוח בגשר - תאי שטח 330-333) לבין מפלס השטח הציבורי הפתוח הגובל מדרום - תא שטח 306, ומפלס רח' לח"י מצפון, באמצעות תאי שטח שצ"פ 304 ו/או 305.</p> <p>2. פיתוח השצ"פ הגובל בפארק הירקון (תא שטח 300) יהיה המשכי לתכנון הפארק ומשולב עימו במקרה שהשצ"פ בתא שטח 300 יפותח לפני הפארק, יש לכלול בתכנונו אמצעים להבטחת עמידה בפשט הצפה, כגון קירות תמך.</p> <p>3. באזורי השצ"פ במפלס הסיפון (תאי שטח 330-333) - סימון בתשריט שצ"פ בגשר, יש להבטיח שילוב גינון, לרבות עצים, לפי תכנית פיתוח.</p> <p>4. בתכנון השצ"פים יש לכלול, ככל הניתן, מערכות לניצול "מים אפורים" לצורך השקיית השטחים הפתוחים, בכפוף להנחיות משרד הבריאות.</p>

4.7	שטח ציבורי פתוח
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>בתא שטח 330 - במפלס הסיפון, תוגדר רצועה מזרח - מערב, בה יותר מעבר רכב ממונע / מסילת הרכב או אחר, לגישת רכב חירום, רכב שירות ורכב הסעות למגרשי השב"צ.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>לא תותר חניה בשצ"פ, למעט לפריקה, טעינה ותחזוקה, ומעבר רכב שירות ורכב חירום במפלס הסיפון, כמפורט לעיל.</p>
ד	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. במידה וישולבו מתקני תשתית ו/או מתקנים הנדסיים יש לשלבם בתכנון הנופי של השטח הפתוח, במבנים תת קרקעיים משולבים בפיתוח גנני, או בצמוד למבנים אחרים בקומות המרתפים או הקרקע, כך שלא תופרע רציפות השטח הפתוח.</p> <p>2. מאגר מים (מסומן בתשריט בתא שטח 306):</p> <p>א. המאגר יפותח כמאגר טמון, המשולב בפיתוח הנופי של השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>ב. מאגר המים בתשריט מסומן בסימבול. מיקומו הסופי יקבע לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. יותר להציב מעל המאגר, במפלס הקרקע, מתקני משחק, רחבות ושימושי שצ"פ אחרים.</p> <p>ד. תותר גישת רכב למאגר למטרות תחזוקה.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>רצועת מתע"ן תת-קרקעי</b></p> <p>בתחום תא שטח 307, המסומן בתשריט בסימון רצועת מתע"ן תת קרקעית, לא תותר כל בניה למעט למטרות רק"ל, וע"פ הקבוע בתממ/1/1/5.</p>
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דרך כמשמעותה: בוזוק ותכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>ב. גישה לחניון ציבורי תת קרקעי גובל, הן במפלס הקרקע והן בחיבור בתת הקרקע.</p> <p>ג. בתאי שטח בהם מוצע קירוי דרכים / ריבוד שימושים (דרך 491) (תאי שטח 330-333, 210-214) יותר:</p> <p>1. קירוי בחלקים, ובניה מעל, מתחת ולצד הדרך, לרבות עמודים וקירות יסוד ותמך לקירוי ואותנאון זמין</p> <p>לבינוי שבמפלס הסיפון.</p> <p>2. יצירת חיבוריט / רציפים למעבר בין ריבודים.</p> <p>3. במפלס הדרך, יותרו כל השימושים המותרים בדרך.</p> <p>4. במפלס הקירוי / הגשר - יותרו השימושים ע"פ הייעוד במפלס הגשר (שצ"פ ושב"צ).</p> <p>ד. בתחום גשר הרלינג (תאי שטח 400, 402-409, 450) יותר:</p> <p>1. במפלס הגשר כל השימושים המותרים בדרך.</p>



תכנון זמין  
מונה תדפסה 37



תכנון זמין  
מונה תדפסה 37



תכנון זמין  
מונה תדפסה 37

4.8	<b>דרך מאושרת</b>
	<p>2. במפלס תחתית גשר הרלינג: בתא שטח 450 יותר שימושי מסילת ברזל. בתאי שטח 400, 402-409</p> <p>יותר כל השימושים המותרים בדרך וכן שטחי חניה.</p> <p>3. במפלס תחתית גשר הרלינג בתא שטח 405 או 407 יותר גם מסוף קצה לתח"צ, (מסומן בסימבול מסוף אוטובוסים ומוניות), בכפוף לבחינת השפעתו על השטח למבנים ומוסדות ציבוריים הסמוכים לו בהיבטים סביבתיים ובכללם רעש ואיכות האוויר.</p> <p>ה. מעבר הולכי רגל בהפרדה מפלסית; מעל או מתחת לדרך.</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים, ו/או משולבים בפיתוח הנופי, מתקני תפעול ושירות ובכללם גישה לתחזוקה.</p>
4.8.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. יש להבטיח שילוב גינון, לרבות עצים גם בדרכים מוגבהות ובגשרים.</p> <p>2. גשרי הולכי רגל (סימון בתשריט - גשר מעבר נילי).</p> <p>א. בתחום המסומן בתאי שטח 413 (דרך מאושרת) ו-307 (שצ"פ) יש למקם גשר לחיבור שטחי הקירוי (תאי שטח 332, 333) לתא שטח שצ"פ 307, וכן ניתן לחברם לתא שטח 105 בייעוד מסחר, תעסוקה ותחבורה.</p> <p>ב. בתחום המסומן בתאי שטח 413 ו-428 (דרך מאושרת), 306 (שצ"פ), ו-902 (ייעוד ע"פ תכנית מאושרת) יש למקם גשר לחיבור שטחי הקירוי (תאי שטח 333, 213) לתא שטח שצ"פ 306 ולמעבר לצד הדרומי של דרך אם המושבות (דרך 5).</p> <p>ג. בתחום המסומן בתאי שטח 400 (דרך מאושרת) ו-507 (שצ"פ) יש למקם גשר הולכי רגל בהמשך דרך גשר הרלינג לכיוון דרום.</p> <p>ד. רוחב גשרי הולכי רגל לא יפחת מ-4 מ'.</p> <p>3. מעבר הולכי רגל תחתי (סימון בתשריט - מנהרה / מעבר תחתי):</p> <p>א. בתחום המסומן בתא שטח 428 יש למקם מעבר הולכי רגל מתחת לדרך אם המושבות (דרך 5). מיקום המעבר צריך להיות במקום בו הדרך עוברת כגשר, כך שמעבר הולכי הרגל יהיה במפלס הקרקע.</p> <p>ב. רוחב המעבר לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>4. תנאי למתן היתר/הרשאה בתחום דרך ששת הימים - אם המושבות (דרך 5) יהיה הצגת תכנית רצף המעברים הציבוריים, ואופן השתלבות המעברים/המוצעים בהיתר, למערך זה.</p> <p>5. גשר הרלינג:</p> <p>במקרה שבו גשר הרלינג יבוצע ברוחב חלקי (במסגרת שלביות ביצוע) יש להבטיח גישה לבינוי משני עבריו (מערב ומזרח) באמצעות קטעי גישור זמניים, ובלבד שלא תיפגע האפשרות לבצע רצועת המסילה.</p> <p>6. לענין שטחי דרך קיימת באזור הקירוי ראו גם סעיף 6.4 להלן.</p>
4.9	<b>דרך מוצעת</b>
4.9.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. גישה לחניון ציבורי תת קרקעי גובל, הן במפלס הקרקע והן בחיבור בתת הקרקע.</p> <p>ג. בתחום גשר הרלינג (תאי שטח 500, 501, 504, 530) יותר:</p> <p>1. במפלס הגשר כל השימושים המותרים בדרך.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

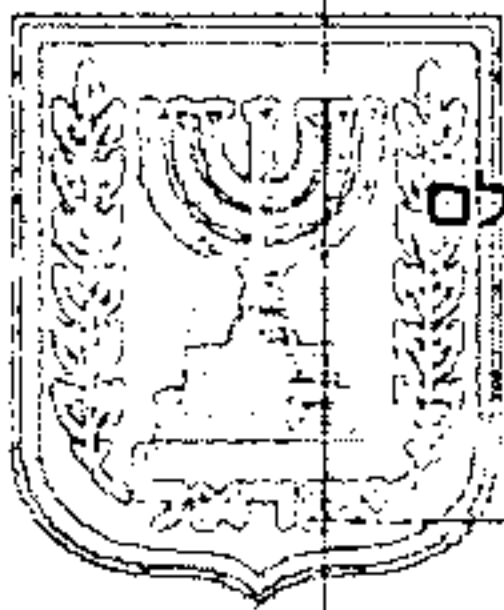


תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

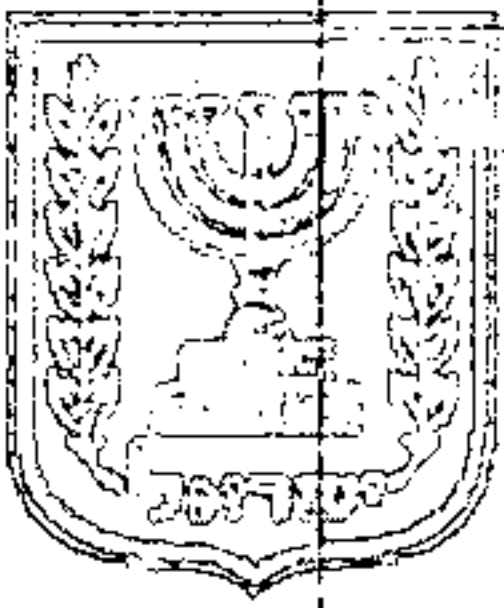


תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

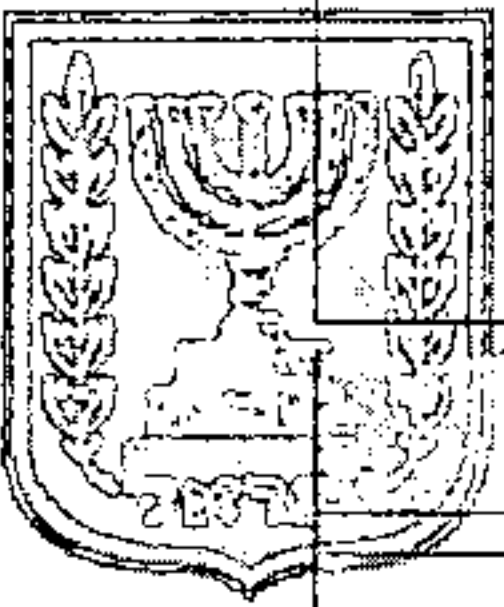
4.9	<b>דרך מוצעת</b>
	<p>2. במפלס תחתית הגשר : בתא שטח 530 יותרו שימושי מסילת ברזל. בתאי שטח 500, 501, 504, יותרו כל השימושים המותרים בדרך וכן שטחי חניה.</p> <p>ד. מעבר הולכי רגל בהפרדה מפלסית ; מעל או מתחת לדרך.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים, ו/או משולבים בפיתוח הנופי, מתקני תפעול ושירות ובכללם גישה לתחזוקה.</p>
4.9.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. יש להבטיח שילוב גינון, לרבות עצים גם בדרכים מוגבהות ובגשרים.</p> <p>2. תא שטח 509 :</p> <p>א. השטח בתא שטח 509 יפותח כיחידה אחת ובאופן המשכי לתאי שטח 415 (בייעוד דרך קיימת) ו-600 (בייעוד מבני ציבור ותחבורה).</p> <p>ב. יש להבטיח בתחום תא שטח 509, בחזית תא שטח 806, רצועת מדרכה ופיתוח ברוחב שלא יפחת מ-10 מ'.</p>
4.10	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
4.10.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. אזורי נוי, גינון ועצים, מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחק וספורט.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים.</p> <p>4. גנרטורים לשימוש בשבת ומתקני תפעול ושירות ובכללם גישה לתחזוקה.</p>
4.10.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הקמת מבנים ומתקני תשתית, תעשה באישור הוועדה המקומית, בתאום עם בעל התשתית לפי הענין, בהתאם להוראות החוק ובתנאים הבאים :</p> <p>א. תאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. הטמנת תשתיות בתת הקרקע ככל הניתן. מתקנים ותשתיות מעל הקרקע ישולבו בפיתוח הנופי.</p> <p>ג. היקף שטחי בניה מעל הקרקע, עבור מתקנים הנדסיים, יהיה עד 5% משטח תא השטח.</p> <p>ד. הסימבולים בתשריט למתקנים הנדסיים מנחים מיקומן של תחנות שאיבה למים ותחנות מגופים.</p>
4.11	<b>חניון</b>
4.11.1	<b>שימושים</b>
	מסוף לחניית תחבורה ציבורית לשירות השכונה כולל מבנה שירות נהגים.
4.11.2	<b>הוראות</b>
4.12	<b>מסילה מאושרת</b>
4.12.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. בשטח זה יותרו מסילות ברזל, כולל השירותים הנדרשים להפעלתם ואחזקתם, וכל המפורט ביעוד שטח למסילות ברזל, עפ"י תמ"א 9/23, כולל קרוי בחלקים, וכן שירותים נלווים של</p>



מנהל תכנון  
מנהל תכנון



מנהל תכנון  
מנהל תכנון



מנהל תכנון  
מנהל תכנון



4.12	<b>מסילה מאושרת</b>
	הרכבת. ב. במפלס הסיפון בהתאם לשימושים עפ"י היעוד במפלס זה, לרבות קירוי.
4.12.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>תוואי מסילה</b></p> <p>1. בשטח מסילות תותר מסילת ברזל כהגדרתה בחוק, לרבות מבני דרך ומתקני הדרך וכן כל המבנים, המתקנים, העבודות והשימושים הדרושים במישרין לצורך הקמה, תפעול, תחזוקה ובטיחות הנוסעים והסביבה, וכל המפורט ביעוד שטח למסילת ברזל ע"פ תמא 23 שינוי 9.</p> <p>2. ראו גם סעיף 6.4 להלן.</p> <p>3. קירוי:</p> <p>יותר:</p> <p>א. קירוי בחלקים.</p> <p>ב. יצירת חיבורים / רצפים למעבר בין ריבודים.</p> <p>ג. עמודים וקירות יסוד ותמך לקירוי ו/או להינוי שבמפלס הסיפון.</p>
4.13	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.13.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. השימושים המוגדרים בתכניות התקפות.</p> <p>ב. קו מתח עליון טמון בתחום המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" בתשריט.</p> <p>ג. קווי מתח ועמודי טרמינל.</p> <p>ד. גשר הולכי רגל.</p> <p>ה. קירוי מתקני ספורט בתא שטח 903.</p>
4.13.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. בתאי שטח 900-901, בנוסף לשימושים המותרים, תותר הטמנת קו מתח עליון, הצבת עמודי טרמינל והתחברות לקוי מתח עיליים על פי המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות.</p> <p>2. תנאי להיתר להטמנת קו המתח ו/או תשתיות אחרות, יהיה ביצוע תפירות הצלה באזורים בהם כלול הקו בתחום אתר עתיקות מוכרז, ככל הנדרש, בתאום עם רשות העתיקות.</p> <p>3. בתא שטח 901 יותר בנוסף ליעודי הקרקע, הזכויות והשימושים, הקבועים בתכניות התקפות, גם בצוע עבודות דיקור, תמיכת קרקע וקירות תמך זמניים, לתמיכה במידת הצורך של הקרקע כתאי שטח גובלים, שהינם ביעוד ציבורי: (תאי שטח 408, 417, 506, 511 ביעוד דרך; 201 ביעוד שב"צ; 300, 301, 309 ביעוד שב"פ; 700 ביעוד שב"פ).</p> <p>4. בתא שטח 902, בתחום המסומן כגשר /מעבר עילי, יותר בנוסף ליעודי הקרקע, הזכויות והשימושים, הקבועים בתכניות התקפות, גם גשר הולכי רגל, כחלק מגישור מעל דרך ששת הימים - אם המושבות.</p> <p>5. בתא שטח 903, המיועד לספורט ונופש בתכנית בב/ 572 /פ, יתווספו זכויות לקירוי.</p>
4.14	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.14.1	<b>שימושים</b>
	תחנת משנה לחשמל (תחמ"ש)
4.14.2	<b>הוראות</b>



4.14	מתקנים הנדסיים
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תא שטח 750 מיועד להקמת תחנת משנה לחשמל סגורה עילית.</li> <li>2. תנאי למתן היתר בניה לתחנת המשנה היא אישור תכנית מפורטת.</li> <li>3. החנייה תהיה בתחום המגרש.</li> <li>4. מבנה התחמ"ש ילווה בתכנית פיתוח תוך התייחסות להשתלבות המבנה בסביבתו, ושילובו בפיתוח נופי.</li> <li>5. בתא שטח 751, המסומן בתשריט בסימון רצועת מתע"ן תת קרקעית, לא יותר בינוי למעט גידור של התחמ"ש ובניה למטרות רק"ל ע"פ הקבוע בתמ"מ 1/5 / 1.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

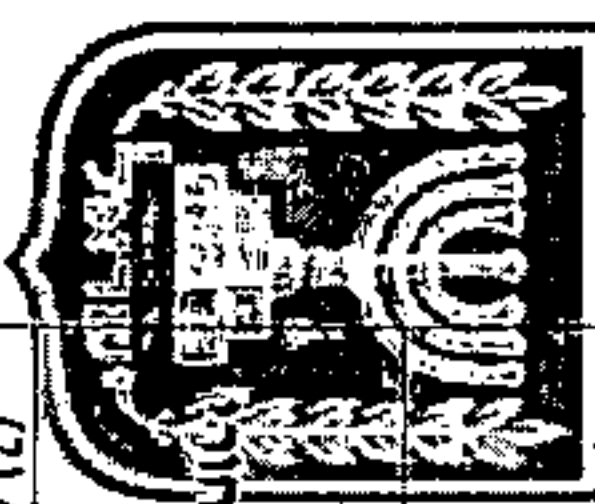
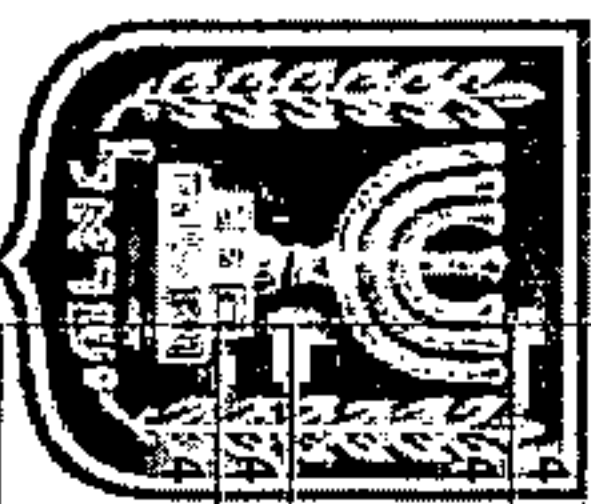
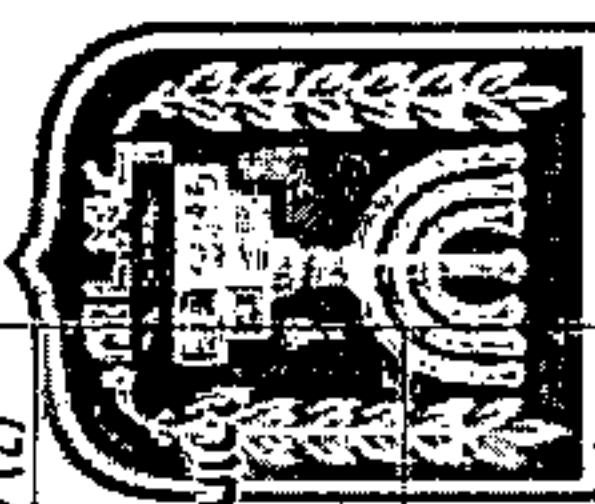
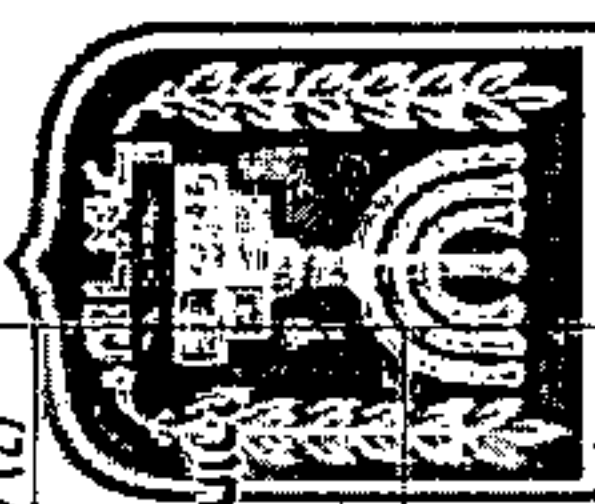


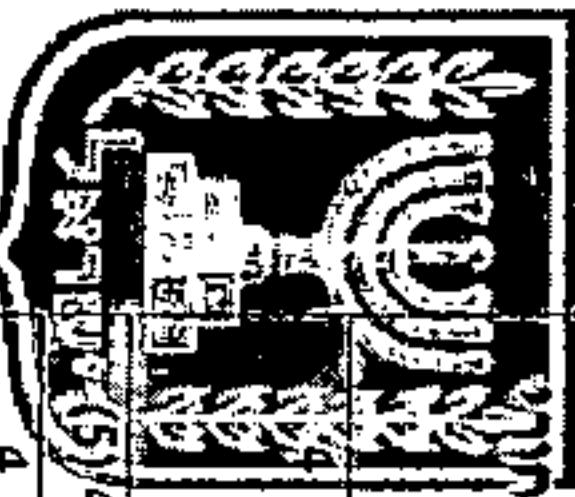
תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



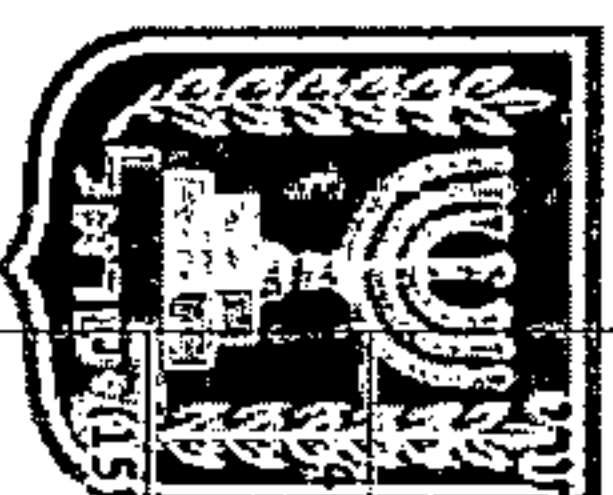
תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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


קו בנין (מסר)	מספר קומות				צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מרח' שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש כוללי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד
	ציד- שמאלי	ציד- ימני	מותח' לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					שטחי בניה								
									זה"כ שטחי בניה	מותח'ת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כוללי				
 ארבעה (2) 4 חמשה (2) 4 תשס"ח, תשס"ט 37																	
	4	4	(1) 2	(1) 6	20.2	123	55	408	24895	9100	180	4725	10890	6100	800	מגורים	מגורים ד'
	4	4	(1) 2	(1) 1			55	13	775	215	300	60	200	6100	800	מגורים	מגורים ד'
	4	4	1	(3) 6	22.6	116	55	389	20010	5040		4530	10440	5144	801	מגורים	מגורים ד'
	4	4	1	1			55	12	620	100		120	400	5144	801	מגורים	מגורים ד'
	4	4	1	(3) 6	22.7	171	55	391	29505	7440		6675	15390	7544	802	מגורים	מגורים ד'
	4	4	1	1			55	8	620	100		120	400	7544	802	מגורים	מגורים ד'
	4	4	(1) 2	(3) 6	20.4	98	55	361	17360	4710		3830	8820	4811	803	מגורים	מגורים ד'
	4	4	1	(3) 6			55	13	620	100		120	400	4811	803	מגורים	מגורים ד'
	4	4														מגורים	מגורים ד'
 ארבעה (5) 4 חמשה (5) 4 תשס"ח, תשס"ט 37																	
	4	4	1	(3) 6	22.6	126	55	391	21835	5575		4920	11340	5578	804	מגורים	מגורים ד'
	4	4	(1) 2	(1) 6	24.8	160	55	444	28595	8065	270	6130	14130	6442	805	מגורים	מגורים ד'
	4	4	(1) 2	(1) 1			55	10	620	160	200	60	200	6442	805	מגורים	מגורים ד'
	4	4														מגורים	מגורים ד'
	4	4	(1) 2	(1) 6	23.9	156	55	429	28025	8010	270	5975	13770	6531	806	מגורים	מגורים ד'
	4	4	(1) 2	(1) 1			55	5	310	50		60	200	6531	806	מגורים	מגורים ד'
	4	4														מגורים	מגורים ד'
	4	4	1	(3) 6	23.4	150	55	396	25410	6050		5860	13500	6415	807	מגורים	מגורים ד'
	4	4	1	1			55	5	310	50		60	200	6415	807	מגורים	מגורים ד'
 ארבעה (5) 4 חמשה (5) 4 תשס"ח, תשס"ט 37																	
	4	4	(1) 2	(1) 1			55	11	725	260		135	330	6415	807	מגורים	מגורים ד'
	4	4	(1) 2	(1) 1			55	11	725	260		135	330	6415	807	מגורים	מגורים ד'
	4	4	1	(3) 6	23.4	243	55	397	41345	9990		9485	21870	10403	808	מגורים	מגורים ד'
	4	4	1	1			55	7	775	125		150	500	10403	808	מגורים	מגורים ד'
	4	4														מגורים	מגורים ד'
	4	4	1	1			55	7	775	125		150	500	10403	808	מגורים	מגורים ד'
	4	4	1	1			55	7	775	125		150	500	10403	808	מגורים	מגורים ד'
	4	4	1	1			55	7	775	125		150	500	10403	808	מגורים	מגורים ד'
	4	4	1	1			55	7	775	125		150	500	10403	808	מגורים	מגורים ד'
 ארבעה (5) 4 חמשה (5) 4 תשס"ח, תשס"ט 37																	
	4	4	(1) 3	(1) 6	19.9	178	55	402	35945	13600	1440	6325	14580	8936	809	מגורים	מגורים ד'
	4	4	(1) 3	(1) 6			55	402	35945	13600	1440	6325	14580	8936	809	מגורים	מגורים ד'
	4	4	(1) 3	(1) 6			55	402	35945	13600	1440	6325	14580	8936	809	מגורים	מגורים ד'
	4	4	(1) 3	(1) 6			55	402	35945	13600	1440	6325	14580	8936	809	מגורים	מגורים ד'
	4	4	(1) 3	(1) 6			55	402	35945	13600	1440	6325	14580	8936	809	מגורים	מגורים ד'
	4	4	(1) 3	(1) 6			55	402	35945	13600	1440	6325	14580	8936	809	מגורים	מגורים ד'
	4	4	(1) 3	(1) 6			55	402	35945	13600	1440	6325	14580	8936	809	מגורים	מגורים ד'
	4	4	(1) 3	(1) 6			55	402	35945	13600	1440	6325	14580	8936	809	מגורים	מגורים ד'
	4	4	(1) 3	(1) 6			55	402	35945	13600	1440	6325	14580	8936	809	מגורים	מגורים ד'

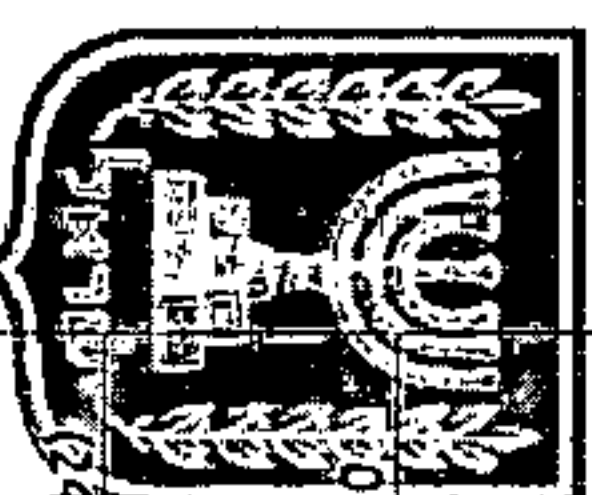
קו בנין (מסר)	ציד-י שפאלי	ציד-י ימני	מרחק לכניסה הקובעת	מרחק הכניסה הקובעת	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	הכסית (% מרחק שטח)	אחוז בנייה כוללים (%)	שטח בנייה (מ"ר)						גודל מגרש מגורי כללי	תא שטח	שימוש	יעד
									מרחק לכניסה הקובעת		מרחק הכניסה הקובעת		גודל מגרש מגורי כללי					
									שטח	עיקרי	שטח	עיקרי						
 אחוזי 4																		





תכנית מס' 37  
חדר: 1515

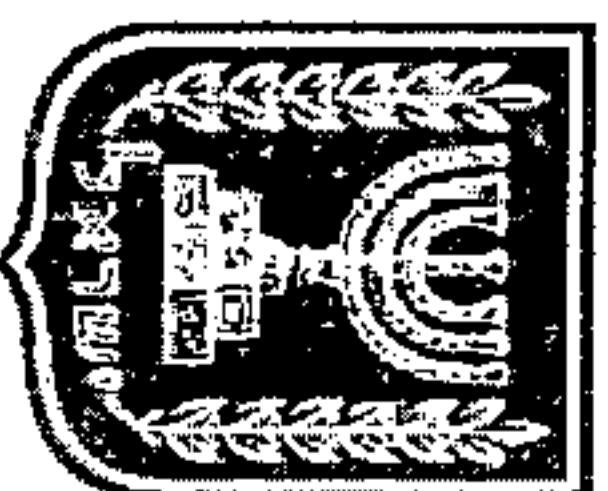
קו בנין (מסר)	מספר קומות				צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מרחק שטח)	אחוז בנייה כוללים (%)	שטח בנייה (מ"ר)					גודל מגרש כולל (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד
	ציד- שטחלי	ציד- ימני	מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת					מרחק לכניסה הקובעת		מרחק לכניסה הקובעת						
									שטח בנייה	שטח שטח	שטח שטח	שטח שטח					
אח"כ (15) 4	0	4	2	(12) 12			50	620	109950	35470	21280	53200	17735	200	מבנים (מוסדות ציבור)	מבנים (מוסדות ציבור)	
אח"כ (15) 4	(14)	5	(13) 2	(13) 12			50	620	11220	4050	1085	1740	4345	1809	201	מבנים (מוסדות ציבור)	מבנים (מוסדות ציבור)
אח"כ (15) 0	4	5	2	(12) 12			50	620	42780	13800	8280	20700	6900	202	מבנים (מוסדות ציבור)	מבנים (מוסדות ציבור)	
(16) 4	4	5	(13) 4	(13) 12			50	613	36060	13400	5310	4960	12390	5881	215	מבנים (מוסדות ציבור)	מבנים (מוסדות ציבור)
(16) 4	4	5	(13) 4	(13) 2			50	22	1320	600	300	120	(17) 300	5881	215	מבנים (מוסדות ציבור)	מבנים (מוסדות ציבור)
4	4	5	(18) 4	(-8) 12			50	638	27850	9930	4200	3920	9800	4368	216	מבנים (מוסדות ציבור)	מבנים (מוסדות ציבור)
(6) 4	(6) 4	5	(18) 4	(18) 2			50	29	1320	600	300	120	(17) 300	4596	216	מבנים (מוסדות ציבור)	מבנים (מוסדות ציבור)
(22)	(21) 0	(21) 0	2	(20) 5			(15) 80	300	4075	2715	390	970	1358	600	מבנים (מוסדות ציבור)	מבנים (מוסדות ציבור)	
	0	0	2	(23) 1			100	270	5660	4190	420	1050	2096	601	מבנים (מוסדות ציבור)	מבנים (מוסדות ציבור)	
אח"כ (24)	(24)	(24)	2	1				1	120		80	40	12348	300	מבנים (מוסדות ציבור)	מבנים (מוסדות ציבור)	
אח"כ (24)	(24)	(24)	2	1				5	120		80	40	2288	302	מבנים (מוסדות ציבור)	מבנים (מוסדות ציבור)	
(24)	(24)	(24)		1				3	40			40	1254	304	מבנים (מוסדות ציבור)	מבנים (מוסדות ציבור)	
(24)	(24)	(24)		1				3	40			40	1350	305	מבנים (מוסדות ציבור)	מבנים (מוסדות ציבור)	
(24)	(24)	(24)		1				1	500			500	33772	306	מבנים (מוסדות ציבור)	מבנים (מוסדות ציבור)	



תכנית מס' 37  
חדר: 1515

תכנית מס': תמל/ 1045 - שם התכנית: בני ברק צפון מגורים

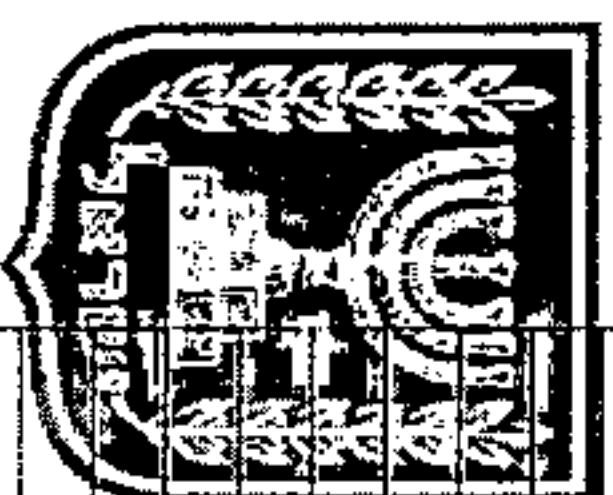
קו בנין (מסר)	מספר קופות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתח שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	ציד- שמאלי	ציד- ימני					פתחת לכניסה הקופעת	מעל הכניסה הקופעת	פתחת לכניסה הקופעת	מעל הכניסה הקופעת				
אחוזי (24)	(24)	(24)	2	1		6	2120		(25) 2000	(25) 120	33772	306	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
תכנית (24)	(24)	(24)		1		2	50			50	2086	580	מתקנים הנדסיים	חניון
תכנית 0	0	0	(27)	(27)		99	5000			(26) 5000	5028	750	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
תכנית (24)	(24)	(24)	(24)	(24)		5	1206			(26) 1206	24128	551	מתקנים הנדסיים	דרד אאו טיפול נופי
תכנית (28)	(28)	(28)	(28)	(28)		4	700			700	17796	903	ספורט (נופש)	יעוד ציבורי תכנית מאושרת אחרת



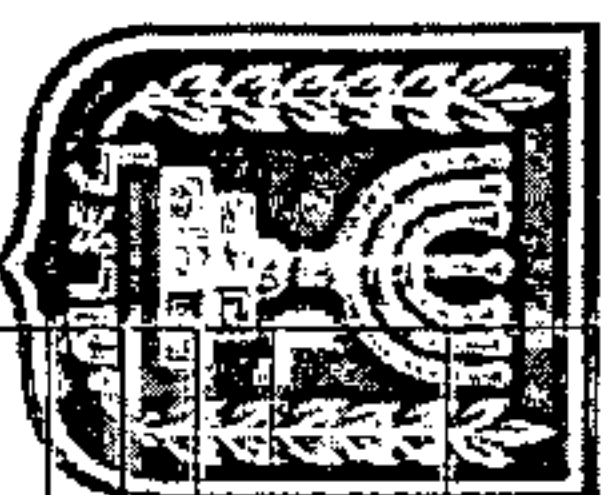
תכנית  
37  
מונה הדפסה

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

קו בנין (מסר)	תאריך שטח	שימוש	יעד
קדמי			
4	800	מגורים	מגורים ד'
4	800	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ד'
4	801	מגורים	מגורים ד'
4	801	מבנים (מסדות ציבור	מגורים ד'
4	802	מגורים	מגורים ד'
4	802	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ד'
4	803	מגורים	מגורים ד'
4	803	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ד'
4	804	מגורים	מגורים ד'
4	805	מגורים	מגורים ד'
4	805	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ד'
4	806	מגורים	מגורים ד'
4	806	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	806	מסחר	מגורים ד'
4	807	מגורים	מגורים ד'
4	807	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	807	מסחר	מגורים ד'
4	808	מגורים	מגורים ד'
4	808	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	808	מסחר	מגורים ד'
4	809	מגורים	מגורים ד'
4	809	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	809	מסחר	מגורים ד'
4	810	מגורים	מגורים ד'
4	810	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	810	מסחר	מגורים ד'
4	811	מגורים	מגורים ד'
4	811	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	811	מסחר	מגורים ד'
4	812	מגורים	מגורים ד'
4	812	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ד'
(5) 4	812	מסחר	מגורים ד'
4	813	מגורים	מגורים ד'
4	813	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ד'
4	814	מגורים	מגורים ד'
4	815	מגורים	מגורים ד'
5	100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	100	מסחר	מסחר ותעסוקה
5	101	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	101	מסחר	מסחר ותעסוקה
5	102	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	102	מסחר	מסחר ותעסוקה
5	105	תעסוקה	מסחר ותעסוקה ותחבורה



תכנון זמן  
מורה זדססה 37



תכנון זמן  
מורה זדססה 37

קו בנין (מסר)	תא שטח	שימוש	יעד
קדמי			
5	105	מסחר	מסחר תעסוקה ותחבורה
4	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(16) 4	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(15) 4	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(15) 4	215	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(15) 4	215	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
4	216	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(6) 4	216	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(22)	600	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה
0	601	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה
(24)	300		שטח ציבורי פתוח
(24)	302		שטח ציבורי פתוח
(24)	304		שטח ציבורי פתוח
(24)	305		שטח ציבורי פתוח
(24)	306		שטח ציבורי פתוח
(24)	306	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
(24)	580		תחנין
0	750	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(24)	551	מתקנים הנדסיים	דרך וא/ו טיפול נופי
(28)	903	ספורט ונחש	לעוד עפי" תכנית מאושרת אחרת

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

**גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בהכנית זו**

## הערה ברמת הטבלה:

א. בנוסף לשטחים העיקריים המצויים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יחיד במבנה.

ב. תותר, באישור הועדה המקומית, תוספת קומות ושטחים בתחם הקרקע מעבר לאמור בטבלה זו, עבור חניונים, לשם עמידה בתקן ואו לשם תוספת חניות ציבוריות.

2.g. במגורשים הפונים למספר מפלסי כניסה, הכוונה בטבלה זו ב"כניסה הקובעת" היא מפלס הכניסה הגבוה; ממנו ייספרו קומות מתחת ומעל הכניסה הקובעת.

ד. מפלס הולכי רגל ייחשב כמפלס הקרקע לצורך קביעת כניסה ומס' קומות. ראו פרט נוסף בהוראות "עודים מגורים ומ"צ".

ה. הכוונה בשטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת היא לשטחים במפלס כניסה / קרקע תחתונה. לא יותרו שטחים לשימושים עיקריים במרתף.

ר. בתאי שטח בהם נקבעו שטחי בנייה עיקריים מתחת לכניסה הקובעת (800, 805-806, 809-812, 100-102, 201, 215-216), תחת העברת זרם מתחת למפלס כניסה קובעת ולחיפז, לרבות בקי שימושם מעל ו/או מתחת למפלס הכניסה הקובעת), בתנאים הבאים:

ו 1. עמידה בחוראות בינוי, ובהוראות גובה וקווי בניין ע"פ תכנית זו.

2.1. סד השטחים העיקריים לכל שימוש לא יעלה על הקבוע בטבלה.

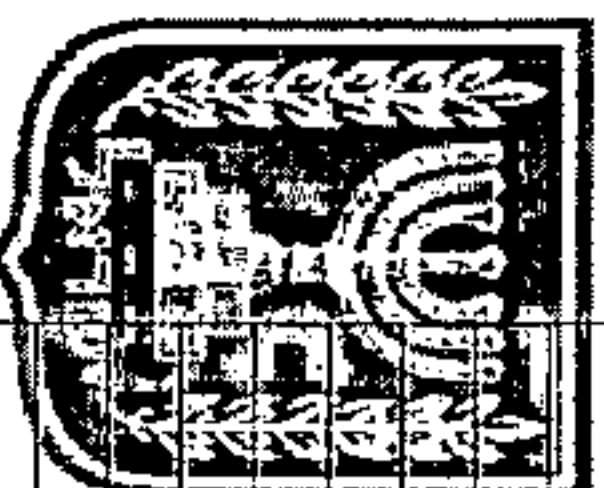
ז. בתנאי שטח הכוללים ערוץ שימושיים (800-803, 805-813, 814, 100-102, 105, 215-216), תאור העברת שטחי שירות תת"ק בין השעשועים לשם עמידה בתקני חנויה.

ח. בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית (215-216, 816, 809-812, 806-807):

ח. J. T. יותר שימושו בשטחי המסחר גם לשלל זרחי צבא שכונתו י"ם (בנוסף לשטח המיועד לצבא) למסדות צבא בתא השטח).

ח 2. בחזיתות שימושו כחזית מסחרית, יותר קו בנין 0 במפלס הקרקע, לקולונדה של 4 מ'. במקרה של מימוש קולונדה יותר, להמשיכה לאזורים שלא ישמשו למסחר.

ט. קול בנין בין בנינים:



1977 11-21  
37 7097 2314

קו בנין (מסר)	תא שטח	שימוש	יעד
קדמי			
5	105	מסחר	מסחר תעסוקה ותחבורה
4	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(16) 4	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(15) 4	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(15) 4	215	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(15) 4	215	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
4	216	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(6) 4	216	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(22)	600	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה
0	601	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה
(24)	300		שטח ציבורי פתוח
(24)	302		שטח ציבורי פתוח
(24)	304		שטח ציבורי פתוח
(24)	305		שטח ציבורי פתוח
(24)	306		שטח ציבורי פתוח
(24)	306	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
(24)	580		תחנין
0	750	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(24)	551	מתקנים הנדסיים	דרך וא/ו טיפול נופי
(28)	903	ספורט ונחש	לעוד עפי" תכנית מאושרת אחרת

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

**גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בהכנית זו**

## הערה ברמת הטבלה:

א. בנוסף לשטחים העיקריים המצויים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בנייה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יחיד במבנה.

ב. תותר, באישור הועדה המקומית, תוספת קומות ושטחים בתחם הקרקע מעבר לאמור בטבלה זו, עבור חניונים, לשם עמידה בתקן ואו לשם תוספת חניות ציבוריות.

2. במגורשים הפונים למספר מפלסי כניסה, הכוונה בטבלה זו ב"כניסה הקובעת" היא מפלס הכניסה הגבוה; ממנו ייספרו קומות מתחת ומעל הכניסה הקובעת.

ד. מפלס הולכי רגל ייחשב כמפלס הקרקע לצורך קביעת כניסה ומס' קומות. ראו פרט נוסף בהוראות "עודים מגורים ומ"צ".

ה. הכוונה בשטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת היא לשטחים במפלס כניסה / קרקע תחתונה. לא יותרו שטחים לשימושים עיקריים במרתף.

ר. בתאי שטח בהם נקבעו שטחי בנייה עיקריים מתחת לכניסה הקובעת (800, 805-806, 809-812, 100-102, 201, 215-216), תחת העברת זרם מתחת למפלס כניסה קובעת ולחיפז, לרבות בקי שימושם מעל ו/או מתחת למפלס הכניסה הקובעת), בתנאים הבאים:

ו 1. עמידה בחוראות בינוי, ובהוראות גובה וקווי בניין ע"פ תכנית זו.

2.1. סד השטחים העיקריים לכל שימוש לא יעלה על הקבוע בטבלה.

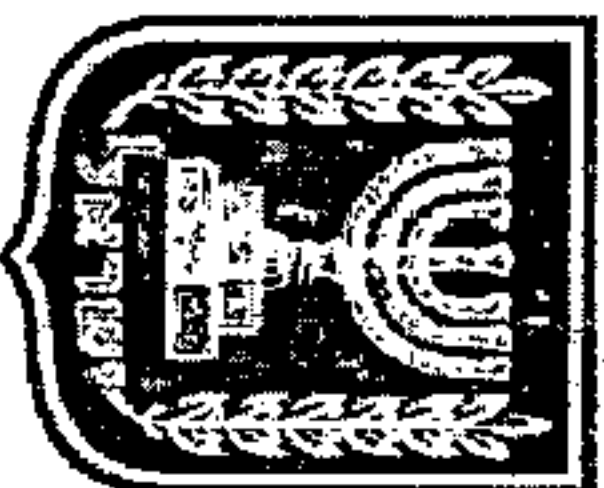
ז. בתנאי שטח הכוללים ערוץ שימושיים (800-803, 805-813, 814, 100-102, 105, 215-216), תאור העברת שטחי שירות תת"ק בין השעשועים לשם עמידה בתקני חנויה.

ח. בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית (215-216, 816, 809-812, 806-807):

ח. J. T. יותר שימושו בשטחי המסחר גם לשלל זרחי צבא שכונתו י"ם (בנוסף לשטח המיועד לצבא) למסדות צבא בתא השטח).

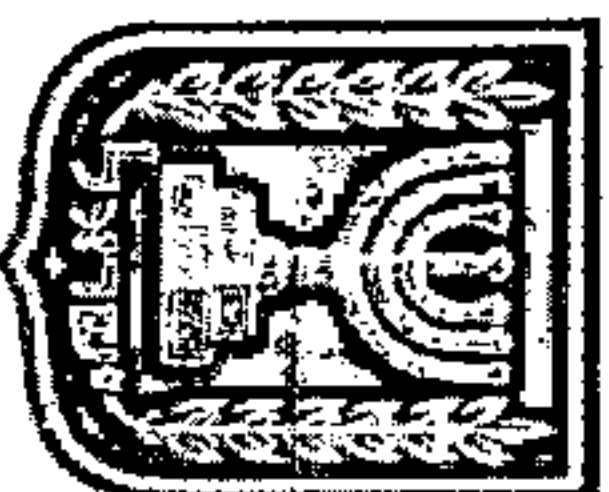
ח 2. בחזיתות שימושו כחזית מסחרית, יותר קו בנין 0 במפלס הקרקע, לקולונדה של 4 מ'. במקרה של מימוש קולונדה יותר, להמשיכה לאזורים שלא ישמשו למסחר.

ט. קול בנין בין בנינים:



הכנת: 1977





תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**הערות לסבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- ט 1. קו בנין אחורי בין בנינים בתוך תא שטח לא יפחת מ-4 מ' (סה"כ מרחק בין בנינים 8 מ').
- ט 2. קו בנין צדדי בין בנינים בתוך תא שטח לא יפחת מ-4 מ' (סה"כ מרחק בין בנינים 8 מ').
- ט 3. בתחום חזית מסחרית, יותר במפלס הקרקע קו בנין צדדי בין הבנינים
- י. תותר בליטה למרפסות (לרבות מרפסות סוכה) של עד 2 מ' מעבר לקו הבנין המפורטים בטבלה ובהערה ט' לעיל.
- יא. קו בנין למרפטים יהיה 0. התכנית המצויינת בטבלה היא ותכנית בניה עילית.
- יב. בכל ייעודי הקרקע התואפשר תוספת זכויות עבור מתקנים גלויים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר.

(1) א. מסי קומות ממפלס כניסה עליון - קי' + 6 + גג. תוספת קומות מעבר לכך לשימושים עיקריים תהיה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בהתאם למצב טופוגרפי של המגרש. מרחפי חניה יהיו מתחת

למפלס כניסה תחתון. (ראו גם הערות ברמת הטבלה לעיל).

ב. מפלס הכניסה הקובעת בתאי שטח 800, 805, 806 הוא מפלס דרך מסי' 1.

ג. מפלס הכניסה הקובעת (לענין טבלה זו) בתאי שטח 809-812 הוא מפלס הסיפון.

(2) קו בנין צפוני - לפי המסומן בתשריט (קו בנין משתנה 0-4)

(3) מסי הקומות: קרקע + 6 + גג.

(4) תכנית עד 60% תותר במפלסי כניסה (עליון ו/או תחתון) בלבד. בשאר הקומות תכנית עד 55%.

(5) לענין קו בנין למסחר ראה גם הערה (ח) ברמת הטבלה לעיל; סעיף 1.2ב4.5 (למגרשים: ביעוד מגורים); וסעיף 2.2ב4.7 (למגרשים: ביעוד אבי"צ).

(6) לענין קו בנין למסחר ראה גם הערה (ח) ברמת הטבלה לעיל; סעיף 1.2ב4.5 (למגרשים: ביעוד מגורים); וסעיף 2.2ב4.7 (למגרשים: ביעוד אבי"צ).

(7) קו בנין דרומי (קו בנין צדדי ימני יותאמו לק.ב. 150 מ' מכביש 4, כמסומן בתשריט.

(8) א. מסי הקומות: קרקע + 21 + גג.

ב. גובה המבנה בחזית צפונית, הפונה לפארק, יהיה עד קד +5 (בניס למפלס הפארק). מעל קומה שישית יהיה המבנה בנסיגה של 5 מ' לפחות בחזית זאת.

ג. מפלס הכניסה הקובעת (לענין טבלה זו) יהיה מפלס גשר הרלינג (דרך מסי' 2).

(9) קו בנין צפוני לכיוון הפארק - קו הבנין מעל קומה שישית יהיה 10.

(10) קו הבנין צדדי ימני יותאם לק.ב. 150 מ' מכביש 4, כמסומן בתשריט.

(11) א. קו בנין צפוני ע"פ המסומן בתשריט.

ב. כמו כן יותר קו בנין 0 מקומי, להקמת מבנה גשר ו/או גשר פתוח אל תא שטח שצ"פ 332. ראו הוראות נוספות בחוראות ייעוד הקרקע.

(12) מסי' קומות - 12 + גג.

(13) א. מפלס הכניסה הקובעת (לענין טבלה זו) בתאי שטח 201 ו-215 הוא מפלס גשר הרלינג - דרך מסי' 2

ב. מסי' קומות ממפלס כניסה עליון בתאי שטח 201 ו-215 - 12 + גג. תוספת קומות מעבר לכך, לשימושים עיקריים, תהיה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בהתאם למצב טופוגרפי של המגרש.

מרחפי חניה יהיו מתחת למפלס כניסה תחתון. (ראו גם הערות ברמת הטבלה לעיל).

(14) ל.ר.

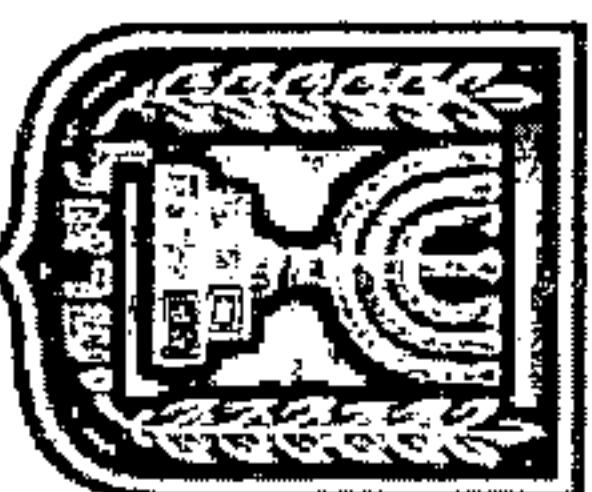
(15) א. בקו בנין אחורי הכוונה לקו בנין צפוני, ובקו בנין קדמי הכוונה לקו בנין דרומי.

ב. לענין קו בנין למסחר ראה גם הערה (ח) ברמת הטבלה לעיל, וסעיף 2.2ב4.7.

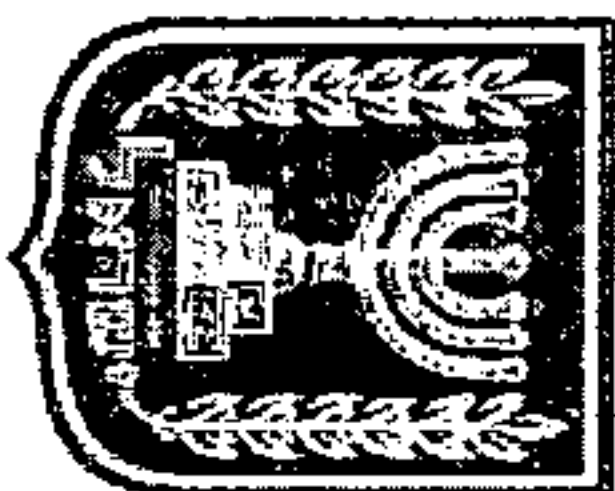
(16) א. בקו הבנין הדרומי (קדמלי) בתא שטח 201 ובקו בנין צפוני (אחורי) בתא שטח 215 יותר, במפלס תחתית גשר הרלינג, קו בנין 0 לכיוון תא שטח 601 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה.

ב. לענין קו בנין למסחר ראה גם הערה (ח) ברמת הטבלה לעיל, וסעיף 2.2ב4.7.

(17) תותר קומת גלריה בשטח נוסף לעיקר, של לא יותר מ 40% משטח הקומה העיקרית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

(18) א. מפלס הכניסה הקובעת (לענין טבלה זו) בתא שטח 216 הוא מפלס הסיפון.  
ב. מסי קומות ממפלס כניסה עליון - ק' + 12 - ג. תוספת קומות מעבר לכך, לשימושים עיקריים, תהיה מתחת למפלס הכניסה הקובעה, בהתאם למצב סופגהפי של הפארש. מרתפי חניה יהיו מותחת למפלס כניסה תחתון. (ראו גם הערות ברמת הטבלה לעיל).

(19) תכסית מעל מפלס הקרקע בלבד. במפלס הקרקע לא תותר כל בניה.

(20) גובה המבנה בהתאם למבנה בתא שטח 200. לא תותר בניה במפלס הקרקע. ראו פרוט נוסף בחוראות הייעוד.

(21) ק.ב. 0 יותר מעל מפלס הקרקע וכתת הקרקע. במפלס הקרקע לא תותר בניה. ראו פרוט נוסף בחוראות הייעוד.

(22) אחרירי וקדמי בהתאם למבנה בתא שטח 200. לא תותר בניה במפלס הקרקע. ראו פרוט נוסף בחוראות הייעוד.

(23) גובה הבניה יהיה בהתאם למבנות המפלס התחתון של הדרך העוברת מעל (רח' אצ"ל / משר הרל"ג).

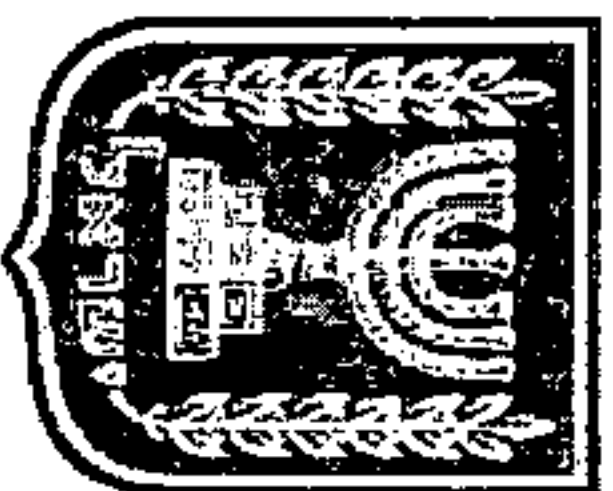
(24) מיקום מבנים ייקבע במסגרת תכנית הפיתוח, ובאופן שייכר מינימום הפרעה בשטח.

(25) תותר העברת שטחים מעל הקרקע אל תת הקרקע.

(26) תותר העברת שטחי בניה ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע.

(27) גובה מבנה מעל הקרקע עד 16 מ'. בניה מתחת לקרקע ע"פ הצורך.

(28) ע"פ הקבוע בתכנית בב/572/פ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## הוראות נוספות. 6

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית, הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
2. מפלס/י הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
4. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים (ככל שאלו נדרשים), לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש / מבנה.
5. קביעת פרטים אופייניים מנחים.
6. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים.
7. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
8. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית.
9. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

10. פירוט תמהיל יח"ד, באופן שיענה על דרישות החוק בנוגע להיקף יח"ד קטנות.
11. תכנית לתאום קווי תשתית ומתקנים הנדסיים נלווים, ובכלל זה חיבור למערכת העירונית מכוח תכנית זו ניתן לאשר קטעי מערכת כתכנית חלקית עצמאית לביצוע באישור מהנדס העיר התכנית תערך על פי תאום עם בעל התשתית וצרכי המערכת והתקנות הרלוונטיות להן. תיאום של תכנית התשתיות להיבטי מטרדי הסביבה עם המשרד להגנת הסביבה.
12. תכנון לבצוע של הדרכים הפנימיות (רח' לח"י, רח' אצ"ל והדרך המחברת ביניהם וכן גשר הרלינג), על כל מרכיבי הדרך ובכללם צירים הולכי רגל, שבילי אופניים, תחנות הסעה ואוטובוס, מיתון תנועה, נגישות לבעלי מוגבלויות, נגישות לרכב חירום והצלה.
13. התייחסות לתכנון בסמיכות לנחל הירקון, ולפשט ההצפה.

ב. תכנית פיתוח תכלול בנוסף למפורט לעיל גם:

1. דרכי הגישה הנדרשות לרכב ולהולכי רגל מהדרכים הקיימות ועד לתחום התכנית.
2. תשתיות - קוים ומתקנים, הנדרשים, והתחברותם למקור הזנה / פינוי של תשתיות קיימות. ניתן לאשר קטעי מערכת ו/או קוים זמניים עד למימוש המערכת בשלמותה.
3. אמצעים למניעת קרינה, רעש ורעידות בשטח הקירוי וסמוך אליו כלפי הבינוי הגובל (תאם שטח (812-809 ו-216)). לצורך כך, יחד עם תכנית הפתוח, יוגש מסמך סביבתי אשר יקבע את פרטי האמצעים הנדרשים. המסמך יתואם עם המשרד להגנים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

4. תכנון מפורט של המתרס האקוסטי, עפ"י התוואי העקרוני, המופיע בנספח הבינוי המנחה. שינוי במיקום המתרס על סמך ממצאי בדיקות אקוסטיות בשלב תכנית הפיתוח או ההיתר, בלא תאם יהווה שינוי לתכנית. התכנון יאושר ע"י יועץ אקוסטי ויכלול את סוג המתרס מימדיו ומיקומו.
- ג. בקשה להיתר בניה תכלול את הדברים הבאים:

1. תכנית פיתוח, נטיעות ושתילה.
2. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה.
3. פתרון ופרטי עיצוב למסתורי המזגנים, או מתקני מיזוג מרכזיים.
4. תכנית גגות מפורטת כולל מתקנים, מסתוריים וגישה.



6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>5. מסתורי כביסה מתוכננים כחלק אינטגרלי של הבנין, כולל חומרים ופרטים.</p> <p>6. הקצאת מקום מתאים לצוברי גז תת קרקעיים.</p> <p>7. השתלבות עם מגרשים גובלים.</p> <p>ד. תאום עם חברת החשמל : תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ה. תאום עם חברת הגז : תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. היתרי בניה או הרשאות בתחום המחלפים, יתואמו עם רשות נחל הירקון ורשות הניקוז.</p> <p>ב. היתרים בתחום רצועות 491 וכביש 4 יתואמו עם גורמי התחבורה המוסמכים, ובכללם רכבת ישראל, נת"ע, נתיבי איילון, בהתאם לצורך ולפי העניין.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר במגרשי גשר מעל רצועת הדרך והמסילה יהיה:</p> <p>1. תכנון מפורט לבניה במתחמים בהן עוברות המסילות, ממנו יגזרו המטלות הנדרשות, ביחס להכנות למימוש הקירוי מעל המסילות והדרך, וביחס לתשתיות, למתקנים הנדסיים לרכבת ולדרך, ולמערכות ולמעברים תחתיים.</p> <p>2. תאום עם רכבת ישראל לגבי פרטי ביסוס / דיפון / יסודות למבנים וגשרים, המשולבים בתחום המסילה ובהתאם לשלבי הקמתם.</p> <p>3. תנאי למתן היתר להקמה חלקית של מבנים וגשרים מעל רצועת הדרך ו/או המסילה יכלול, תכנון זמין, ככל שיידרש, גם בצוע עבודות ביסוס / דיפון / יסודות לשם הרחבה ו/או הוספה של מבנים עתידיים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 105 (תעסוקה, מסחר ותחבורה), יהיה הצגת תכנית רצף מעברים ציבוריים בין שכונת המגורים לבין תחנת הרק"ל מדרום (תחנת "אס המושבות" של הקו האדום).</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה בתחום פשט הצפה של נחל הירקון יהיה אישור יועץ ניקוז, בבקשה להיתר בניה, כי תכנית הבינוי למרתפים ולקומות שמעליהם מביאה בחשבון את סיכוני ההצפות באזור.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 214, 306 ו-551, תיאום עם חברת מקורות.</p> <p>ז. היתר הבניה בסמיכות לקו הביוב יתואם עם בעל התשתית.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה בתחום קווי הבניין של דרך 4, דרך 491 ודרך אס המושבות יהיה תיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ט. תנאי למתן היתרי בניה בתאי השטח הגובלים במסילה (809-812 ו-216) הינו הקמת מתקן אקוסטי.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא תחילת ביצוע גשר הרלינג.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

6.3	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. תותר הקמת חניונים במרתף, בקו בניין "0" בכל הצדדים. היקף התכסית יעמוד על 80%.</p> <p>תתאפשר הגדלה עד לתכסית מקסימלית (בכל שטח המגרש), בכפוף לחוות דעת יועץ ניקוז בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3. לא תותר הפניית חזית חניון גלוי למפלס הולכי רגל ברחוב, בכפוף לאמור בסעיף 6.5 ב ס"ק 4.</p>



6.3	<b>חניה</b>
	<p>4. בחלקים החורגים מקונטור הבניין העילי יובטח כיסוי אדמה של 1.3 מ' לפחות, לצמחייה, לנטיעות ולהשהיית מי נגר.</p> <p>5. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לשימושים מסחריים.</p>



תכנון זמין  
מונה תדפיס 37

6.4	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>1. שטחי דרך ומסילה באזור הקירווי (תאי שטח 210-214, 330-333, 411-412, 420-421, 560-562):</p> <p>א. הקטנת הרצועה (כביש ומסילות הברזל), או שינויים ברוחב בין רצועת המסילות לרצועת הדרך, במסגרת תכנית מפורטת או בתת"ל לא יהיו שינוי לתכנית זו.</p> <p>ב. קו הבניין באזור ה"סיפון", כולל שטחי בנייה וקרווי במקטעים מעל רצועת הדרך יהיה 0 מציר התוואי אל מעל ומתחת לו, לשם בניית הקירווי והבניינים שמצידיו ומעליו ובניה מתחת לרצועת הדרך לשטחי השירות.</p> <p>2. הוראות לקו האדום של הרק"ל (להלן: "הקו האדום"):</p> <p>א. לא תתאפשר הקמת מבנים בתחום רצועת המסילה של הקו האדום ולא תותר הנחת עוגנים בתחום רצועת המנהרה של קו זה.</p> <p>ב. שינוי בגובה פני הקרקע לאחר ביצוע המנהרות התת-קרקעיות של הקו האדום יתאפשר לאחר תאום עם נת"ע.</p> <p>ג. תנאי להיתרי בניה למבנים גובלים בקו האדום, לרבות התחמ"ש בתא שטח 750, יהיה תיאום עם נת"ע.</p> <p>ד. העתקת קו המתח העליון מעל דרך מס' 4 תבוצע לאחר תאום עם נת"ע.</p> <p>3. הוראות לקו הצהוב של הרק"ל (להלן: "הקו הצהוב"):</p> <p>א. לא תבוצע כל עבודה, לרבות הנחת תשתית בתחום רצועת המסילה/הרצועה לתכנון אלא בתיאום עם נת"ע.</p> <p>ב. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים הגובלים ברצועת הרק"ל יהיה תיאום עם נת"ע.</p> <p>ג. מקטע גשר הרלינג הכולל את הרק"ל יתוכנן כך שיתאים לעומסי הרק"ל ובתיאום עם נת"ע.</p>



תכנון זמין  
מונה תדפיס 37

6.5	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>א. תשתיות המבנים: קווים ומתקנים טכניים יהיו מוטמנים, מוסתרים ו/או משולבים בחזית המבנה. לא תותר חשיפת מתקנים טכניים לכיוון שצ"פ פארק הירקון (תא שטח 300).</p> <p>ב. במגרשי הפוויס לחזיתות במפלסים שונים:</p> <p>1. מפלס הולכי רגל ייחשב כמפלס הקרקע.</p> <p>2. בהתאם במגרשים, הפונים בחזיתות שונות למפלסי הולכי רגל במפלסים שונים, תותר קביעת מספר מפלסי קרקע, לענין מאפייני קומת כניסה, מס' קומות, הגדרת חניה תת"ק - מתחת למפלס זה, וכיו"ב.</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת (לצורך חישוב שטחים) ייקבע במפלס הגבוה מביניהם, ויותר ייעוד שטחים לשימושים עיקריים, לכיוון החזית הנמוכה של המגרש (מתחת למפלס הכניסה הקובעת), בתנאי שהפרשי המפלסים מאפשרים זאת.</p> <p>4. במגרשי מגורים יותר ביצוע קרקע משורינת.</p> <p>ג. יש להתייחס בתכנון המגרשים והמבנים אל הפרשי המפלסים בחזיתות השונות של המגרשים, ולהבטיח כי בכל התחברות למפלס הולכי רגל תתאפשר גישה במפלס הרחוב.</p>



תכנון זמין  
מונה תדפיס 37

<b>הוראות פיתוח</b>	<b>6.5</b>
<p>ד. מתקני תשתית יהיה טמונים /או משולבים בפיתוח הנופי. תנאי להיתר הכולל מתקן תשתית יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח נופי שתבטיח ביצוע שיקום נופי וחזותי של מתקנים שמעל הקרקע ושילובם בפיתוח הנופי.</p> <p>ה. הוראות לענין פשט ההצפה:</p> <p>1. סימונים בתשריט, ע"פ תממ/2/5:</p> <p>קו עזר בצבע תכלת מסמן את גבול פשט ההצפה.</p> <p>קו עזר בצבע כתום ואפור מסמנים את רום הבניה המינמלי וגבולות השטח עליו חל הרום המוצע.</p> <p>2. מפלס הכניסה מהרחוב למרתפים לא יפחת מהמפלסים הקבועים תממ/2/5, והמסמונים בתשריט תכנית זו.</p> <p>3. תותר קביעת מפלסי כניסה למבנים, הנמוכים ממפלסים אלה במקרים הבאים:</p> <p>- בצוע פיתוח נופי ו/או פתרונות ניקוז, בתחום התכנית או מחוצה לה, המבטיחים עמידה במפלסי הקבועים בתכניות הנ"ל.</p> <p>- הסדרה של נחל הירקון, באופן המייתר מגבלת מפלסים, כמפורט בתכניות הנ"ל.</p> <p>ו. במגרשי סיפון (שצ"פ ושבצ"פ בגשר) - גובה הקירוי יותאם ועמוד בדרישות תת"ל 18 על שינוייה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.6</b>
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח הנוף יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה והמרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	<b>6.7</b>
<p>בקשה להיתר תכלול התייחסות לנושאים סביבתיים ע"פ המפורט להלן:</p> <p>1. רעש ורעידות - התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. מיגון אקוסטי דירתי לרעש מכבישים ורכבות;</p> <p>בקשה להיתר עבור מבנים בתאי שטח 200, 202, 215, 216, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815 תלווה בחוות דעת יועץ אקוסטי. במסגרת חוות הדעת יחושבו מפלסי הרעש בהתבסס על תכנית בינוי מעודכנת, תכנית מפורטת של המבנים ונתונים עדכניים על מקורות הרעש. על בסיס חוות הדעת ייקבעו פרטי המיגון האקוסטי לחדרי המגורים, תכנון מרפסות ואמצעים להפחתת ומיסוך רעש ככל שידרש. חוות הדעת תאושר על ידי היחידה הסביבתית.</p> <p>ב. הוראות נוספות;</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה למבנה בייעוד מסחר ומגורים יהיה הכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס לאפשרות של כניסת עסקים שונים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש. במידת הצורך, ההנחיות האקוסטיות תתייחסנה לרעש מדחסני אשפה, מפוחי אוורור, גנרטורים, מתקן גריסת פסולת מערכות האוורור של החניונים התת קרקעיים, עסקים משמיעי מוזיקה, מסעדות, שטחים פתוחים וכיו"ב.</p> <p>ג. בתשתיות ומתקנים הנדסיים ניליים, כמו- גנרטורים, תחנות השנאה ותחנות שאיבת שפכים- יוכן מסמך סביבתי המציג אמצעים להפחתת השפעתם הסביבתית. מתקנים אלה ישולבו או יוצנעו בבנייה ובפיתוח, שבסביבתם ובפרט בחזית הבינוי, הפונה לכיוון פארק הירקון.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.7
<p>2. זיהום אוויר וריחות- בעסקים הפולטים גזים ריחות וכיו"ב, יותקנו אמצעים לפינוי מזהמי אוויר מהם, ללא הפרעה לסביבה. יותקנו מערכות לסילוק כגון פירים, מפוחים ותעלות.</p> <p>ג. בקומות חניון תת-קרקעיות, יותקן איוורור מאולץ, תימנע הצטברות CO ו-NOX, ויופעל גלאי CO, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>נקודות הפליטה לא יפלטו היישר לכיוון הולכי רגל בין בחצרות או במדרכות. נקודות הפליטה תהיינה מרוחקות, ככל הניתן מאזורי שהייה ממושכת של אנשים.</p> <p>3. שפכים- האיסוף והטיפול בשפכים יתבסס על פתרון מערכתי, הכולל פתרון קצה מאושר.</p> <p>4. פסולת- בבקשה להיתר יוצג פיתרון לאצירה, פינוי וטיפול בפסולת. מכלי אצירה ימוקמו בתחומי המבנים / מגרשים ולא במרחבי הציבורי.</p> <p>5. תכנון אקלימי- בתכנון מבנים יינתן דגש ככל הניתן על: א. שמירה על זכויות שמש בהעמדת המבנים ובעיצובם. ב. הבטחת איוורור טבעי והגנה מפני תנאי רוח לא נוחים.</p> <p>6. מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות הבנייה. היתרי חפירה/ בניה באתרים הסמוכים למבני מגורים קיימים יכללו: מסמך סביבתי המתייחס למטרדי זיהום אוויר ורעש בעת הבנייה, פתרון לעודפי עפר ופסולת בניה, מתן עדיפות לגריסת הפסולת ושימוש חוזר בה במידת האפשר בתחום האתר, הבטחת פינוי פסולת בניין לאתר פינוי פסולת בנין מורשה, בהתייעצות עם היחידה הסביבתית.</p> <p>7. קרינה מיגון הבינוי מעל המסילה לקרינה אלקטרומגנטית יתוכנן בשילוב יועץ קרינה להבטחת מיגון שיאפשר שימוש בלתי מוגבל בשטחים אלו. המיגון של הבינוי מעל למסילה יתוכנן בשילוב עם יועץ קרינה להבטחת מיגון שיאפשר שימוש בלתי מוגבל בשטחים אלה.</p> <p>8. שטחי התארגנות: א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בתחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ- 80 מטר ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>ד. בתום תקופת ההקמה, יפנו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

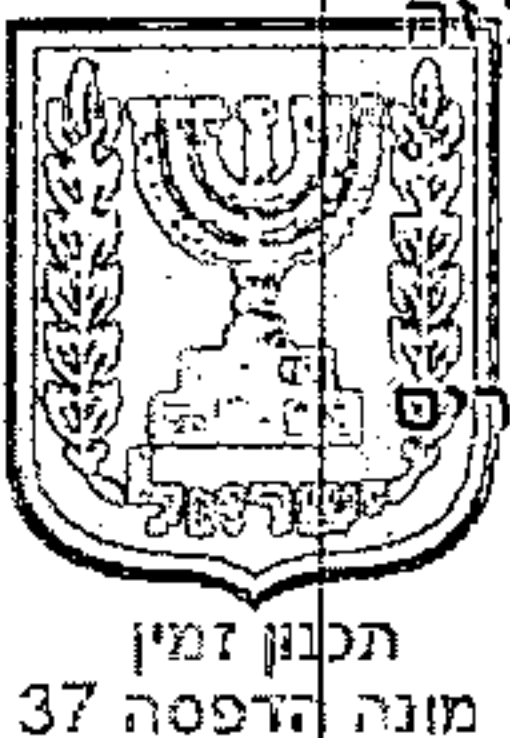
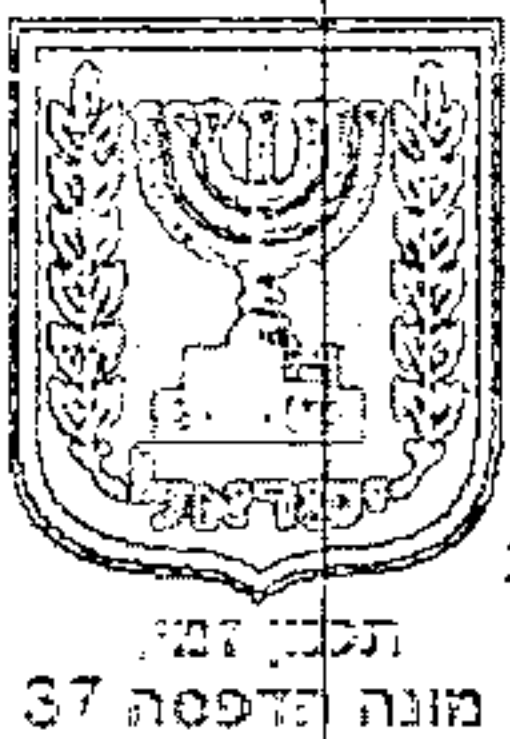
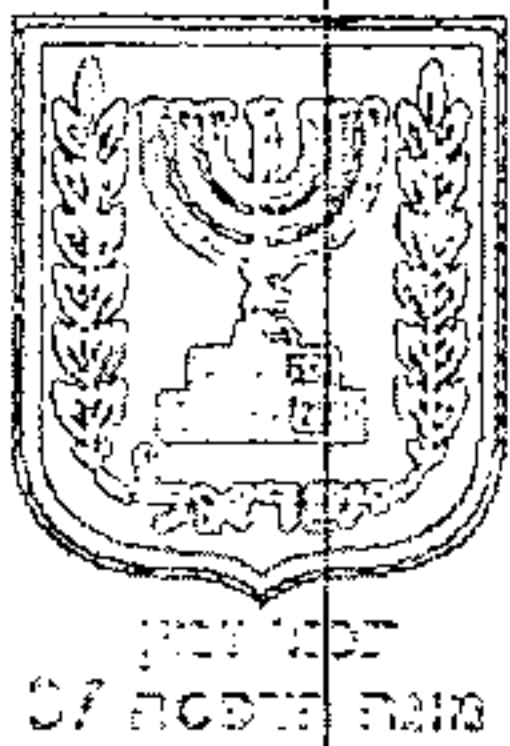


תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	<b>6.7</b>
ה. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודי שצ"פ.	
<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.8</b>
<div data-bbox="102 346 336 623" data-label="Image"></div> <p>1. בחלקים החורגים מקונטור הבניין העילי יובטח כיסוי אדמה של 1.3 מ' לפחות, לצמחייה לנטיעות ולהשהיית מי נגר.</p> <p>2. תכנון המגרשים בתחום הקירוי, ולאורך אם המושבות יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת נגר עילי מתחומי המגרש לשטח הציבורי בחלקה הדרומי של התוכנית (תא שטח 306), לצורך השהיה. במקרים בהם לא ניתן לבצע העברת נגר, יוזרמו עודפי הנגר למערכת התיעול.</p> <p>3. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המאפשר, בין השאר, קליטה והשהייה של מי נגר עילי. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p>	
<b>הפקעות ו/או הישום</b>	<b>6.9</b>
<div data-bbox="102 1199 336 1475" data-label="Image"></div> <p>1. השטחים המיועדים בתכנית זו למסילה ו/או לדרך (למעט דרכים מס' 1, 2, 3) יופקעו ויירשמו על שם המדינה על פי כל דין.</p> <p>שאר השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, לרבות דרכים מס' 1, 2, 3, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>2. בתאי השטח בהם יועדו בטבלה 5 שטחים למוסדות ציבור, המשולבים במגרשי המגורים, יוגדר שטח המצוי בקומת הקרקע (תחתונה ו/או עליונה) לשימושים ציבוריים..</p> <p>לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד תכנון זמין מונה הדפסה 37</p> <p>לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p> <p>3. תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור. יתכנו שינויים במיקום זיקת ההנאה, ומיקומה המדויק של זיקת ההנאה, ביעודים בהם מותרת זיקת הנאה, ייקבע בעת הגשת בקשה להיתור הבניה.</p>	
<b>חשמל</b>	<b>6.10</b>
<div data-bbox="102 2052 336 2328" data-label="Image"></div> <p>א. תחנות השנאה:</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים:</p> <p>1. בתחום מגרשי ייעודי הבניה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה ומסחר תעסוקה ותחבורה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בתוך הבניין לגבול המגרש או כחדרי שנאים המשולבים במבנה.</p> <p>2. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים וביעוד שצ"פ+ שב"צ.</p> <p>כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת תכנון זמין מונה הדפסה 37</p> <p>קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים, ותותר הקמת עמודי טרמינל בתחום התכנית לצורך המשך קווי מתח עליון 161 ק"ו עיליים אל מחוץ לגבול התוכנית. עד להטמנתם של קווי חשמל שהוקמו כדין טרם תחילתה של תכנית זו, הם יהיו שימוש מותר.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p>	

6.10	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן. תאי שטח המושפעים ממסדרון חשמל פעיל יוכלו להתממש לעת הסרת המגבלות. (ראו גם סעיפים 4.1.2, 4.5.2, 4.6.2ה).</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: מציר הקו - 20.0 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו - 35.0 מ'.</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 0.5 מ'.</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 3.0 מ'.</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ארון רשת: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 1.0 מ'.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>ג. הטמנת קו מתח עליון:</p> <p>1. בתחום וזמסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות:</p> <p>א. תותר רצועה למעבר קווי חשמל לרבות מתח עליון 161 קילו-וולט בהטמנה.</p> <p>ב. קווים של חשמל במתח עליון ובמתח גבוה ונמוך, עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.</p> <p>ג. לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית בתחום הרצועה אלא לאחר שנוכח שאין בתכנית פגיעה ביכולת להקים ולתפעל את קווי החשמל.</p> <p>ד. מיקום עמודי מתח העליון לביצוע (קו החשמל ועמודי החשמל) יקבע בתכנית הנדסית מפורטת של חברת החשמל.</p> <p>ה. מרחק ציר קו מתח עליון מגבול מסדרון התשתיות לא יפחת מ- 20 מ'.</p> <p>ו. רוחב רצועת התשתיות יהיה כמסומן בתשריט, טרם הקמת הקו. לאחר הקמת הקו תצומצם הרצועה כך שמרחק קווי החשמל מגבול הרצועה לא יפחת מהרשום בסעיף 3 לעיל. גבול מסדרון התשתית העדכני יסומן בהיתר בניה ופיתוח בתיאום עם חברת חשמל, פרסום על צמצום הרצועה יבוצע בדרך של פרסום אישור תכנית.</p> <p>ז. לצורך מתן הרשאה להקמת הקו לאורך הרצועה תוגש תכנית שיקום לזמן העבודות ולאחר ההקמה שתיתן דגשים לשיקום לכל סוגי ההפרה שעלולים להתבצע בעת הקמת הקו, ובכלל זה גם למחנות ההתארגנות ודרכי הגישה הזמניים.</p> <p>2. תנאי להרשאה להטמנת קו המתח ו/או תשתיות אחרות, יהיה ביצוע חפירות הצלה באזורים בהם כלול הקו בתחום אתר עתיקות מוכרז, במידת הצורך, בתאום עם רשות העתיקות.</p> <p>3. תנאי להרשאה להטמנת קו המתח יהיה תאום עם חברת מקורות במקרה של חצית קו מקורות קיים ו/או מתוכנן.</p>



6.11	תשתיות
	<p>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות ו/או משולבות במבנים או בפיתוח נופי.</p>

תשתיות	6.11
<p>2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>3. תותר העברת קווי תשתית בתחום המגרשים בייעודי הקרקע הציבוריים שב"צ, שב"צ+שצ"פ, שב"צ+תחבורה, דרכים, שצ"פ, מסילה, טיפול נופי).</p> <p>4. קווי מקורות:</p> <p>א. בתחום רצועת קווי המים לא יבוצעו עבודות פיתוח ובניה ולא תותר נטיעת עצים מעמיקי שורש.</p> <p>ב. טרם ביצוע עבודות פיתוח בקרבת קווי המים, יערך תיאום עם מקורות לעניין מיגון הקו ו/או והעתקתו.</p> <p>ג. לעת הכנת תכניות בינוי ופיתוח יערך תיאום עם חברת מקורות לתוואי הקו המתוכנן לצפון ת"א ור"ג.</p> <p>5. קווי ביוב:</p> <p>א. טרם ביצוע עבודות פיתוח בקרבת קו הביוב הראשי (קו A), יערך תיאום עם בעל התשתית לעניין מיגון הקו ו/או העתקתו. בתחום רצועת הקו לא יבוצעו עבודות פיתוח ובניה ולא תותר נטיעת עצים מעמיקי שורש.</p> <p>ב. לעת הכנת תכניות בינוי ופיתוח ייערך תיאום עם בעל התשתית.</p> <p>6. העברת קווי תשתית מעל ובתחום רצועת מסילת הברזל תעשה לאחר תיאום עם רכבת ישראל ולפי כל דין.</p> <p>7. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>3. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: חניון, מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה ותחבורה תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות והאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.12
<p>1. גובה המבנים המירבי הוא 125 מטר מעל פני השטח. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכו', במידה ותידרש מחוייבת באישור משרד הבטחות רשות התעופה האזרחית (לפי העניין).</p> <p>2. היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 125 מטר יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. יש לסמן מבנים ועגורנים מעל גובה 91.4 מטר מעל פני השטח.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תחילת ביצוע גשר הרלינג עם נתיב אחד לכל כיוון, לכל הפחות, יהווה תנאי למתן היתר ראשון.	
2	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים בהתאם לצורך ולפי העניין.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**נספח יא'**

**מפרט בינוי מוסדות ציבור**



## פרשה טכנית לתכנון וביצוע קומות המיועדות למבנה ציבור עד שלב הגמר

ידוע לזים כי בהתאם לתנאי המכרז יידרש הזים לבצע בינוי מוסדות ציבור ברמת גמר - המאפשרת קבלת טופס 4 / תעודת אכלוס לפי חוק תכנון ובניה.

### מבוא:

מפרט זה כולל בינוי ברמת גמר, דהיינו בינוי ברמת מעטפת הכוללת עבודות גמר פנימיות (חלק א' וחלק ב').

### חלק א: מפרט לבינוי ברמת מעטפת

בנוסף לאמור בהוראות הטכנית ובתכניות, מבני הציבור מהווים חלק אינטגרלי של הבניין כולו וימוקמו בקומות התחתונות ראשונות של המבנה מעל מפלס הכניסה. כל עבודות התכנון והביצוע יהיו בהתאם לתקנות הבנייה, לפי תקנים ישראלים ובהעדרם לפי תקנים אירופאים או אמריקאים.

1. התכנון של קומות מבני הציבור יתבסס על פרוגרמה שתוכן על ידי הזים ותאושר ע"י הרשות המקומית.

לפני השלמת תכנון סופי והגשת בקשה להיתר הבנייה על הזים להציג לרשות המקומית את התכנון העקרוני של המבנה בשילוב מבני הציבור כולל תיאור כללי של המבנה המתוכנן, פירוט פרוגרמת שטחים, חומרי שלד הבניין, חזיתות, מבואות, סידורי כניסה לקומות המגורים וקומות מבני הציבור, כניסות למבנה מחנייה תת קרקעית.

1.1 תתוכנן כניסה נפרדת למבני הציבור ולמגורים.

1.2 תתוכנן מבואה בכניסה לאזור מבני הציבור ומבואה נפרדת בכניסה לאזור המגורים.

1.3 יתוכננו מעליות נפרדות לקומות המגורים ולקומות מבני הציבור.

1.4 נדרשת הפרדת מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל, מערכות כיבוי אש, בין מבני הציבור לבין המגורים.

1.5 יתוכננו חדרי אשפה נפרדים למגורים ולמבני הציבור.

1.6 יתוכנן אזור חניה נפרד למבני הציבור וכניסה נפרדת לחניה.

1.7 פיתוח חוץ המשרת את המבנה הציבורי בתחום המגרש יתוכנן ויבוצע בתיאום עם הרשות המקומית.

2. גובה קומות הבניין תימדד בין פני הריצוף הסופי המתוכנן לבין תחתית התקרה הקונסטרוקטיבית ולא יפחת מהנתונים הבאים:

2.1 בחניונים – 250 ס"מ.

2.2 בקומת הכניסה לבניין – כ – 400 ס"מ.

2.3 בקומות מבני הציבור – 350 ס"מ.

3. שלד הבניין יתוכנן לעומס שימושי בהתאם לתקן ולפי פרוגרמת השטחים שתאושר ע"י הרשות המקומית.

במידה ובכוונת הרשות המקומית ליעד שטחים מסוימים לשימושים מיוחדים יתוכננו שטחים אלה לעומסים בהתאם.

#### 4. החזיתות והקירות החיצוניים

4.1 הקירות החיצוניים של הבניין יתוכננו ויבוצעו ברמת האיטום, הבידוד התרמי והאקוסטי הנדרשת בחוק התכנון והבניה ובתקנים הישראליים.

4.2 חומרי גמר החזיתות יהיו בהתאם לדרישות תב"ע והרשות המקומית. במקרה של מס' חלופות תינתן עדיפות לחיפוי אבן בגמר ובדוגמא אשר תאושר ע"י הרשות המקומית.

#### 4.3 פתחי חלונות בחזיתות:

שטחי פתחי החלונות יהיו בהתאם לנדרש בתכניות אשר יוגשו ע"י הרשות המקומית, ע"פ דרישת יועץ האלומיניום של הרשות המקומית, בהתאם לייעוד המבנים ובהתאם לתקנים.

#### 4.4 במידה ובקומות מבני הציבור יתוכננו קירות מסך:

4.4.1 פרטי פרופילי האלומיניום של קירות המסך יהיו עפ"י הנחיות היועץ.

4.4.2 יש לשאוף שלכל משרד סמוך לחזית יהיה חלון הניתן לפתיחה, בתיאום עם הרשות המקומית.

4.4.3 יבצעו הסדרים לניקוי קירות המסך בהתאם לדרישות התקנות.

4.5 זיגוג החלונות יתוכנן ויבוצע בהתאם לדרישות למבנה הציבור, כולל רשתות וסורגים.

#### 5. חלק ב': מפרט בינוי לעבודות גמר פנימיות

**מפרט זה הינו אופציונלי, אין מניעה לשינויים בתוך הסעיפים בהתאמה לסוג המבנה והפונקציות שיהיו בו. רמת הגמר הסופית תאפשר קבלת טופס 4 / תעודת אכלוס לפי חוק תכנון ובניה.**

עבודות הגמר בקומות מבנה הציבור תבוצענה לפי תכניות ומפרטים של האדריכלי ויועצי היזם באישור הרשות המקומית. סוג החומרים והגוונים יהיו בהתאם לבחירת האדריכל ובכפוף לאישור הרשות המקומית.

כל האמור במסמך זה הינו בהתאם להחלטת מועצה 1570.

#### להלן מפרט אופציונלי:

##### 5.1 מסגרות

כל פרטי המסגרות (למעט משקופים המותקנים בקירות בטון) יהיו בגמר "צבע בתנור".

##### 5.2 מרתף חניה

5.2.1 רצפות – בטון מוחלק בתוספת חומרים נגד שחיקה.

5.2.2 קירות ועמודים – בטון נקי וצבע אקרילי או טיח וצבע אקרילי. יבוצע פס בצבע אפור בגובה של 60 ס"מ מעל פני המיסעה. ע"ג קירות יסמנו קווי חלוקה בין החניות.

5.2.3 תקרות – בטון נקי וצבע סיד סינטטי.

5.2.4 הסדרי תנועה ומעברי הולכי רגל – בחומרים אפוקסים.

### 5.3 לובי ראשי - מבנה ציבור

5.3.1 רצפה – גרניט פורצלן במידות שלא יקטנו מ-80/80 ס"מ.

5.3.2 קירות ועמודים – גרניט פורצלן במידות שלא יקטנו מ-80/40 ס"מ (יש לשמור על צורה מלבנית של אריח). יבוצע פס הפרדה באמצעות פרופיל אלומיניום בגובה של כ-7 ס"מ בין הרצפה לקירות. גובה החיפוי עד התקרה.

5.3.3 תקרה – תקרת גבס מעוצבת בשילוב מפזרי מיזוג אוויר ופתחי גישה עם מחסי גבס מתועשים על פי תכנון אדריכלי והנחיות אקוסטיות.

5.3.4 שילוט - באחד הקירות ישורייך מקום לשילוט המפרט את מיקום המשרדים. השטח לשילוט לא יפחת מ-3 מ' על 3 מ' ויכלול מקום ל-30 שמות לפחות.

5.3.5 דלפק קבלה - אל הדלפק יגיעו מערכות הבקרה והבטיחות של הבניין (גילוי אש, ביטחון, כריזה, וכד').

### 5.4 לובי קומתי – מבנה ציבור

5.4.1 רצפה – גרניט פורצלן במידות שלא יקטנו מ-60/60 ס"מ.

5.4.2 קירות ועמודים – גרניט פורצלן במידות שלא יקטנו מ-60/30 ס"מ (יש לשמור על צורה מלבנית של אריח). גובה החיפוי עד התקרה.

5.4.3 תקרה – תקרת גבס בשילוב מגשי פח מחורר או אריחי גבס. מפגש בין תקרת מגשים או אריחים עם תקרת גבס יתבצע באמצעות חיבור פרופילי Z + L.

5.4.4 שילוט - מול המעלית ישורייך מקום לשילוט המפרט את מס' הקומה ואת מיקום המשרדים. השטח לשילוט לא יפחת מ-0.8 מ' על 1.5 מ' ויכלול מקום ל-10 שמות לפחות.

### 5.5 חזרי מדרגות לקומות מבנה הציבור

5.5.1 רצפת פטדסטים – אריחי טרצו במידות של 30/30 ס"מ. סוג האבן זהה לאבן המשמש לרום ושלה של המדרגות.

5.5.2 מדרגות – רום ושלה – לוחות טרצו. בשלה המדרגה יותקן פס לפי כללי הנגישות.

5.5.3 קירות – פנלים בגובה 7 ס"מ מסוג זהה למדרגות ולריצוף הפודסט.

מעל הפנלים – טיח וצבע אקרילי.

5.5.4 תקרות – טיח וצבע סיד סינטטי.

### 5.6 חלל מבנה הציבור

- 5.6.1 רצפה – יציקת בטון מפולסת מחולקת ב"הליקופטר".
- 5.6.2 קירות – בטון נקי/קיר בלוקים ללא גימור.
- 5.6.3 תקרות – בטון נקי.
- "בטון נקי" - בטון יצוק במשטחים חלקים על גבי תבניות דיקט או מתכת.
- "קיר בלוקים ללא גימור" – קיר ישר מבלוקים שלמים עם מישקים סגורים בדבר המתאים לסוג הבלוק.
- 5.7 שירותים**
- השירותים יתוכננו כחלק משטח המשותף ובסמוך ללובי קומתי.
- 5.7.1 רצפה – גרניט פורצלן במידות שלא יפחתו מ-45/45 ס"מ.
- 5.7.2 קירות – קרמיקה או גרניט פורצלן, גובה החיפוי עד לתקרה.
- 5.7.3 תקרות – תקרת מגשי פח. מפגש בין תקרת מגשים או אריחים עם קירות או תקרת גבס יתבצע באמצעות חיבור פרופילי Z + L.
- 5.7.4 כלים סניטריים ואביזרים:
- בחדרי השירותים יותקנו כלים סניטרים מסוג ובכמות הנדרשים עפ"י ההל"ת.
- 5.7.4.1 אסלות – תלויות, מחרס מסוג אידיאל סטנדרט דגם ECCO או ש"ע עם מכסה RIVER או ש"ע וצירים מנירוסטה, מכלי ההדחה לאסלות יהיו מסוג סמוי מתוצרת גברית או ש"ע.
- 5.7.4.2 כיורי רחצה – שולחניים אובליים מדגם נורית 114 או נופר 162 מתוצרת חרסה, ברז מסוג חמת דגם אלפא או ש"ע שקועים בתוך שולחנות משיש או בהתקנה תחתית. הכיורים יותקנו במשטח מאבן מלאכותית כגון אבן קיסר או ש"ע. בחזית המשטח יותקן קנט מחומר וסוג זהה למשטח.
- 5.7.4.3 משתנות – מתוצרת אידיאל סטנדרט דגם PINDAR או ש"ע עם מנגנון שטיפה אלקטרוני מתוצרת שטרן.
- 5.7.4.4 חיבורי קיר חשמליים מוגני מים למיבש ידיים.
- 5.7.4.5 ליד הכיור יותקן פח נירוסטה ומתקן לנייר לניגוב ידיים מנירוסטה לפי בחירת האדריכל.
- 5.7.4.6 גופי תאורה – שקועים בתקרה האקוסטית. סוג וכמות הגופים יקבעו ע"י מהנדס החשמל.
- 5.7.4.7 בכל תא שירותים יותקנו:
- 5.7.4.7.1 מתקן ניר טואלט – מתקן לשני גלילים מנירוסטה.
- 5.7.4.7.2 וו למעיל.
- 5.7.4.7.3 מברשת ניקוי אסלה במתקן מנירוסטה מקובע לקיר.
- 5.7.4.8 בתאי שירותי נכים יותקנו מעקות מפלדת אל-חלד מתוצרת ASI סידרה 3200 עם אביזרי קיבוע מכוסים (ברגים סמויים) וקטעים מחוספסים למניעת החלקה. מידות ומיקום מעקות האחיזה כנדרש

בחוק. סוג המעקות, פרטיהם ופרטי התקנתם יקבעו ע"י היזם ובתאום עם הרשות המקומית.

5.7.4.9 לכל כיור רחצה יותקן מתקן לסבון נוזלי.

5.7.4.10 על הקיר מעל כיורי הרחצה תותקן מראה קריסטל בעובי 6 מ"מ בתוך מסגרת מפרופיל אלומיניום.

5.7.4.11 מערכת אינסטלציה תתוכנן ותבוצע בהתאם לדרישות למבני הציבור.

#### 5.7.5 נגרות:

5.7.5.1 דלתות הכניסה לשירותים יכללו מחזירי דלת הידראוליים.

5.7.5.2 דלתות תאי השירותים - משוקפים מפח מגלוון וגמר צבע פוליאור וכנפיים מצופות בפורמייקה קנט מבוך גושני, ידית לתא שירותים ומנגנון תפוס פנוי מנירוסטה.

#### 5.8 חדר אשפה

בחדר אשפה יבוצע איטום לרצפה ולקירות בהתאם להנחיות היועץ.

5.8.1 רצפה – בטון מוחלק, צבע אפוקסי בעובי כ-800 מיקרון.

5.8.2 קירות – קרמיקה או גרניט פורצלן, גובה החיפוי 3.0 מ' לתקרה.

5.8.3 תקרות – בטון נקי, צבע סיד סינטטי.

#### 5.9 חדרים טכניים

5.9.1 רצפה – ריצוף גרניט פורצלן או בטון מוחלק, צבע אפוקסי בעובי כ-350 מיקרון.

5.9.2 קירות – טיח, צבע סיד סינטטי.

5.9.3 תקרות – טיח, צבע סיד סינטטי.

## 6. חשמל, מאור, תקשורת ומתח נמוך בשטחים המשותפים

- 6.1 גודל החיבור לבניין יקבע או לפי המלצת יועץ חשמל של היזם בהתאם לפרוגרמה אשר תאושר על ידי הרשות המקומית.
- 6.2 מונים - בכל קומה תבוצע נישא למונים של צרכנים, כמות המונים תאושר ע"י הרשות המקומית.
- 6.3 תאורה – תכנון וביצוע התאורה יהיו ברמה גבוהה, תוך שימוש בגופי תאורה LED ותאורה דקורטיבית.
- 6.4 כמות חיבורי חשמל יהיה כנדרש עפ"י תכנון.
- 6.5 הכנות למערכות ביטחון (מצלמות) – בכל הלובאים וכללו מובילים עם חוט משיכה עד לארון ריכוז (שרת) ולדלפק כניסה ולמשרד ההנהלה.
- 6.6 המערכות יתאימו מבחינת תכנון וביצוע לחוק החשמל ותקנות החשמל במהדורתם העדכנית, לדרישת חח"י, ולתקנים הישראליים הרלוונטיים.
- 6.7 כל החומרים שיופסקו יהיו מטיב מעולה נושאי תו תקן ישראלי ובהעדרו יאושרו ע"י נציג הרשות המקומית.
- 6.8 כל הלוחות יבנו בארונות פח סגורים.

### 6.9 לוחות חשמל

- 6.9.1 לוחות החשמל יבוצעו במפעל לוחות הנמצא בפיקוח מכון התקנים הישראלי וברשותו תקן בינלאומי ISO – 9002, ת"י 2002.
- 6.9.2 הציוד בלוחות יהיה מתוצרת יצרן בעל מוניטין שיש לו סוכנות בארץ.
- 6.9.3 בתום תקופת הבדק תיערך בדיקה טרמוגרפית בעומס של כל לוחות החשמל בבניין.
- 6.9.4 כל לוחות החשמל יכללו מגעים יבשים לשם מסירת מידע למערכת בקרה ממוחשבת.

### 6.10 אינסטלציה חשמלית

- 6.10.1 כל אינסטלציית החשמל במתקן תהיה בהתקנה סמויה תח"ט (במחיצות גבס או מעל תקרה אקוסטית).
- 6.10.2 כל אביזרי הקצה יהיו להתקנה תחת הטיח מתוצרת "גוויס" או בטיצ'ינו" או לגרנד.
- 6.10.3 לכל שירות במתקן יוקצה צבע צנרת אחר לצורך הבחנה בין המערכות.  
לדוגמא:  
ירוק – חשמל  
חום – תקשורת מחשבים  
צהוב – כריזה  
כחול – טלפון  
אדום – גילוי וכיבוי אש

לבן - מערכות מתח נמוך מאוד אחרות

**6.11 מערכות מתח נמוך מאוד**

יבוצעו כל המערכות הקבועות והזמניות הנדרשות לקבלת אשורי הרשויות לאכלוס הבניין.

**6.12 מערכת הארקה**

מערכת ההארקה תתבסס על מערכת הארקה יסוד לפי חוק ותקנות החשמל.

**6.13 גופי תאורה**

6.13.1 גופי תאורה בלובי ראשי וקומתי יבחרו ע"י אדריכל היזם.

6.13.2 גוף תאורה לחניונים פלואורסצנטי מוגן אולד מוגן. עוצמת התאורה תהיה עפ"י תקן.

6.13.3 רמת תאורת החרום תהיה עפ"י דרישות יועץ בטיחות. מקורות האור יהיו גופי תאורה פלואורסצנטיים או לדים שיגובו ע"י סוללות וממירים עצמאיים נושאי תו תקן.

6.13.4 גופי תאורה לסימון שלטי יציאה לפי תכנית יועץ בטיחות.

**6.14 בדיקות, קבלה ותיעוד**

6.14.1 כל מתקן ייבדק עם סיומו על ידי בודק מוסמך.

6.14.2 יוכן תיעוד מלא של כל הפרוספקטים של הציוד החשמלי שיופסק למערכות שתוארו לעיל.

6.14.3 יוכן תיעוד של הוראות תחזוקה וטיפול של כל הציוד כמפורט לעיל.

**7. מערכות תברואה**

מערכות התברואה תבוצענה עפ"י תכניות ומפרט יועץ היזם.

תבוצע הפרדה בין מערכות שפכין ודלוחים של מבני הציבור מהמערכות של המגורים.

בכל מקרה לא תהיה איכות מערכות התברואה נמוכה מהמפורט להלן:

אספקת מים דלוחין, ביוב, ניקוז מי גשם וכיבוי אש תבוצענה בהתאם להל"ת ולהוראות הרשויות.

**8. מערכת מתזי מים לכיבוי אש ("ספרינקלרים")**

מערכת מתזי מים לכיבוי אש תבוצע בכל שטחי הבניין.

היזם יבצע את המערכת הראשית (מאגר מים ומשאבות), את הצנרת האנכית ואת הצנרת האופקית בגרעינים. ביצוע המערכת האופקית בשטחי מבני הציבור יהיה ע"י היזם. סוג הציוד, המתזים ומיקומם במבנה הציבור יקבע על יועץ הבטיחות של היזם. המערכת תבוצע בהתאם לתקנים הרלוונטיים והיא תיבדק ותאושר על ידי מכון התקנים.

**9. מיזוג אוויר ואוורור**

9.1 מערכות מיזוג אוויר ואוורור יבוצעו בהתאם לדרישות כל דין.

9.2 תתוכנן ותותקן מערכת מיזוג אוויר לקירור וחימום.

9.3 סוג המערכת תהיה VRF. יתאפשר שימוש במערכת אחרת באישור הרשות המקומית.

בכל מקרה המערכת תהיה בדרגת ניצול אנרגטי גובה וחשכונית בעלויות תפעול ואחזקה.

9.4 בלובי הראשי ובלובי הקומתי יבוצע מיזוג אוויר.

9.5 בחלל מבנה הציבור יבוצעו הכנות למערכות מזוג אוויר כולל צינורות לניקוז יחידות קצה.

9.6 אוויר צח יסופק בספיקה של 2 החלפות לשעה באמצעות תעלות פח לכל חללי מבנה הציבור.

9.7 כל החומרים והעבודה ייעשו בהתאם למפרט הבין-משרדי פרק 15 מהדורה 1996.

9.8 יניקת אוויר מהשירותים תבוצע ע"י מפוח על הגג ותעלה אנכית עם יציאה לכל קומה עם מדף ויסות ידני.

9.9 יבוצעו פירים בבניין לצורכי אוורור ע"י מפוח על הגג ותעלה אנכית עם יציאה לכל קומה עם מדף ויסות ידני.

9.10 מערכת שחרור עשן ומפוח יניקת עשן על הגג במקומות יתוכננו ויבוצעו עפ"י הנחיות יועץ הבטיחות.

9.11 מיזוג חדר מכונות מעלית, חדר שנאים וחדר לוחות מתח נמוך ראשי יבוצע עפ"י הנחיות יועצי היזם.

9.12 בקרת יחידות מיזוג בלובי ראשי ולובי קומתי תהיה ממערכת הבקרה המרכזית.

9.13 יחידות טיפול אוויר ומפוחי נחשון מתוצרת אלקטרה או שווה ערך.

9.14 מוצרים שווה ערך יאושרו באישור יועץ היזם.

## 10. שילוט

### 10.1 שילוט פנים

שילוט חירום והכוונה יהיה מעוצב בטעם טוב ובצורה אחידה.

שילוט מואר יהיה מסוג LED

### 10.2 שילוט חוץ

בחזיתות המבנה יתוכנן מקום אופציונלי לשילוט חוץ וזאת בתאום ואישור הרשות המקומית.

## 11. איטום ובידוד הגגות

איטום ובידוד הגגות יבוצעו בהתאם לתכניות ומפרטים שיוכנו ע"י יועץ היזם.

בכל מקרה לא תהיה איכות האיטום והבידוד נמוכים מהמפורט להלן:

11.1 פני גגות הבטון יפולסו.

11.2 על פני הגגות יודבקו לוחות פוליסטירן מוקצף או בידוד תרמי אחר על פי דרישה של יועץ תרמי, ועל מנת לעמוד בדרישות התקן הישראלי לעומס טרמי.

11.3 שיפועי הגגות יבוצעו על ידי שכבת בטון קל בעובי מינימלי של 4 ס"מ ליד ראשי המרזבים ובשיפועים מינימליים של 1.5%. היציקה תבוצע על גבי שכבת הבידוד הטרמי ולפי פרטים שיקבע יועץ היזם.

11.4 האיטום יבוצע בריעות מסוג ולפי פרטים שיקבע יועץ האיטום של היזם.



11.5 תבוצע הצפה לבדיקת האיטום כנדרש ע"י מכון התקנים.

11.6 תקופת אחריות לאיטום מושלם של הגגות – 10 שנים.

## 12. מעליות

המעליות תבוצענה לפי תכניות ומפרטים שיוכנו ע"י יועץ היזם. סידורי בקרת כניסה לקומות מבנה הציבור מקומות הכניסה ומהמרתף יתוכנו על ידי היזם ויאושרו על ידי הרשות המקומית. בכל מקרה לא תהיה איכות המעליות נמוכה מהמפורט להלן:

### 12.1 מעליות לקומות מבנה הציבור

12.1.1 המעליות תותקנה לפי תכנון יועץ היזם. תחנות יהיו בכל הקומות. לפי הנחיות הרשות המקומית תבוצע תחנה אחת או יותר על ידי פתיחה עם המפתח/קוד/כרטיס מגנטי.

12.1.2 המעליות יכילו עד 12 נוסעים (900 ק"ג), מידות הדלת - 1.10 מ' רוחב על 2.10 מ' גובה בפתיחה מרכזית. גובה תקרה תותבת בתא 2.20 מ'.

12.1.3 מהירות נסיעה: 1.0/0.25 מ'ש'. סוג הנע המתקן: שתי מהירויות.

12.1.4 המעליות תחוברנה לגנרטור עפ"י הנחיות יועץ הבטיחות.

12.1.5 לכל המעליות יותקנו מראי קומות.

### 12.2 גמר תאי המעליות

12.2.1 קירות התא בחלקן הפנימי יצופו בפח פלבי"ם.

12.2.2 מראה - על הקיר האחורי מגובה המעקה עד תקרת התא ולכל רוחב התא תותקן מראה.

12.2.3 ריצפת התא - ריצפת התא תצופה בריצוף זהה לריצוף של הלובי הראשי.

12.2.4 מעקה - מפרופיל עגול בקוטר 87 מ"מ עשוי פלבי"ם יותקן מסביב לקירות התא בגובה של 7.0 מ' מהרצפה.

12.2.5 פנל - בחלקם התחתון של קירות התא יותקן פנל פלבי"ם עם פתחי אוורור כנדרש בתקן הישראלי.

12.2.6 תקרת התא - תקרת התא תצופה מפח פלבי"ם.

12.2.7 גופי תאורה - לדים, עוצמת התאורה תהיה 277 לוקס לפחות או גופים שקועים לבחירת האדריכל.

12.2.8 תאורת החירום - מוזנת מהתקן משולב הכולל מטען ומצבר לתאורת חירום ויציאה מיוחדת לפעמון אזעקה יותקנו על פנל הלחצנים.

12.2.9 מפוח - על תקרת התא יותקן מפוח דו כיווני בעל 70 החלפות אויר בשעה לאוורור התא ובעל פעולה שקטה שלא יעלה מעל 45 DBA במרחק של 1.0 מ'.

12.2.10 על גג התא יותקנו פעמון אזעקה, לחצני שרות להסעת המעלית לביצוע עבודות אחזקה ותיקונים ומנורת שרות.

12.2.11 דלת התא – אוטומטית, מפח פלבי"ם, עם טור תאים פוטו אלקטרי על כנפי הדלתות. הכנפיים ינועו על מסילות תליה בעזרת גלגלי תליה עשויים פלסטיק עם מסבים כדוריים ואקסצנטרים נגדיים, בתחתית הכנפיים מובילי מתחת

המצופים באוקולון הנעים בתעלת פח פלב"ם המורכבת על סף התא אשר יתאים לשאת את העומסים הנדרשים.

12.2.12 דלתות הפיר ומשקופים יהיו בגימור פח פלב"ם.

### 12.3 הפיקוד

- 12.3.1 מאסוף מלא ("מעלה מטה") דופלקס."
- 12.3.2 המעליות תפעלנה בפיקוד משותף כשכל אחת מהן יכולה לפעול בנפרד כשמעליות האחרות אינן בפעולה.
- 12.3.3 לא תתאפשר רישום קריאה בתא בכיוון הפוך לנסיעת המעלית, רק לאחר שתסיים המעלית את נסיעתה באותו הכיוון ניתן יהיה לרשום קריאה בכיוון ההפוך.
- 12.3.4 לחיצה על לחצן סגור דלת תסגור מיידית את הדלתות.
- 12.3.5 בקומות הקיצוניות תבוטלנה כל קריאות התא שנותרו רשומות.
- 12.3.6 הפיקוד יכלול: פיקוד כבאים בהתאם לדרישת התקן הישראלי למעליות שהפעלתו מהקומה הראשית ואו מלוח בקרה מרכזי ואו מגלוי אש ועשן, פיקוד עומס מלא, פיקוד עומס יתר שיפעיל במקביל מנורה וזמזום בטבלת הלחצנים, טור תאים פוטו אלקטרי, תאורה אוטומטית בתא.

12.4 על היזם להתקין את כל השלטים הדרושים בחדר מכונות, בתא ובכניסות - שילוט העומס המותר, הוראות שימוש וחילוץ בהתאם לתקן.

### 13. אחריות ושרות

היזם יחייב את קבלני המערכות, המתקנים וספקי הציוד להדריך את נציגי הרשות המקומית בהפעלת המערכות, המתקנים והציוד במשך שבועיים ולהיענות לכל קריאת שרות במהלך השנה הראשונה תוך 12 שעות עבודה.

היזם ימסור לרשות המקומית תיקי הוראות הפעלה לכל מערכת, מתקן או ציוד אשר יכללו:

- 13.1 תיאור המערכת/ מתקן/ ציוד.
- 13.2 הסבר לתפעול ואחזקה.
- 13.3 קטלוגים של הציוד, שהופקו ע"י היצרן, כולל הוראות אחזקה ושרות מפורטים.
- 13.4 קטלוגים של הציוד, שהופקו ע"י היצרן, כולל הוראות אחזקה ושרות מפורטים.
- 13.5 קטלוגים של הציוד, שהופקו ע"י היצרן, כולל הוראות אחזקה ושרות מפורטים.

13.6 קטלוגים של הציוד, שהופקו ע"י היצרן, כולל הוראות אחזקה ושרות מפורטים.

13.7 טבלה עם פירוט המנועים השונים ונתונייהם: הספק, אמפרז' נומינלי, אמפרז' בעומס וכוון האבטחות ליתרת הזרם של המתנע.

13.8 העתק אישור בדיקת המערכת/ המתקן/ הציוד ע"י בודק מוסמך.

13.9 אישור נציג הרשות המקומית על קבלת הדרכה בהפעלת המערכת/ המתקן/ הציוד.

13.10 העתק אישור מכבי אש.

13.11 העתק אישור משרד העבודה למערכת/ מתקן/ ציוד (אם נדרש).

13.12 תכניות "עדות" As Made.

#### 14. מרחבים מוגנים

הממ"מים יבוצע עפ"י הנחיות פיקוד העורף. המרחב יימסר לשכור ברמת מעטפת כדוגמת שטחי מבנה הציבור בתוספת המתקנים בנדרשים ע"י פיקוד העורף. הממ"מים יאושרו כדו תכליתיים לחדרי ישיבות ומשרדים (לא מטבחונים). יבוצעו הכנות למיזוג אויר, מעברי צנרת חשמל, מים וניקוז נסתר לפי דרישות ותכניות מאושרות ע"י פיקוד העורף.

#### 15. אקוסטיקה

הטיפול האקוסטי בבניין יבוצע עפ"י הנחיות יועץ אקוסטיקה לרבות טיפול במעטפת הבניין הגג ומערכות אלקטרומכניות.

## מגוון ערוצים לקבלת מידע על מכרזי מקרקעין ותוצאותיהם:

<p>● <b>פרסומים</b></p> <p>← מכרזי מקרקעין פעילים</p> <p>← מכרזי מקרקעין שבארכיון (מ-1.12.2002)</p> <p>← תוצאות מכרזי מקרקעין</p> <p>● <b>דיוור ישיר</b></p> <p>← פרסום מכרזי מקרקעין פעילים</p> <p>← תוצאות מכרזי מקרקעין</p> <p>● <b>קבלת SMS- הנחיות להרשמה</b></p> <p>← פרסום מכרזי מקרקעין</p> <p>← תוצאות מכרזי מקרקעין</p>	<p><b>אתר המינהל באינטרנט</b></p> <p><b><a href="http://WWW.LAND.GOV.IL">WWW.LAND.GOV.IL</a></b></p>
---	--

<p><b>קבלת מידע קולי ו/או בפקס</b></p> <p>← על פרסומי מכרזי מקרקעין פעילים</p> <p>← תוצאות מכרזי מקרקעין</p>	<p><b>שירותי טלפון אוטומטיים</b></p> <p><b>03-9533333 / *5575</b></p> <p><b>24 שעות ביממה</b></p>
--	---

<p>● <b>הדרכה טלפונית</b></p> <p>← נציג השירות ידריך אתכם בביצוע הרשמה לקבלת SMS על פרסום מכרזי מקרקעין</p> <p>● <b>קבלת מידע על פרסומים</b></p> <p>← של מכרזי מקרקעין פעילים ותוצאות מכרזי מקרקעין</p>	<p><b>מוקד טלפון מאויש</b></p> <p><b>03-9533333 / *5575</b></p> <p><b>ימים א' עד ה'</b></p> <p><b>מ- 8:00 עד 19:00</b></p> <p><b>יום ו' מ- 8:00 עד 12:00</b></p>
---	--