

מכרז מקוון

בניה עצמית בבענה שכונה דרומית

56 מגרשים (לבניית 206 יח"ד)

הרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור

מכרז מס' צפ/01/2022

=====

מבוא

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

יש לקרוא בעיון את תנאי המכרז ואופן ההשתתפות.

רישום להשתתפות במכרז ואופן הגשת הצעות:

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

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

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

הצעות אשר לא יוגשו ולא יקלטו במערכת המכרזים המקוונת, מכל סיבה שהיא, עד למועד האחרון להגשת הצעות, לא תתקבלנה.

הרשות ממליצה לבצע את הליך הגשת ההצעה למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד, ובשים לב כי עד למועד האחרון להגשת הצעות יש להשלים את הליך הגשת ההצעה המקוונת לרבות סריקה וצרוף טופס אישור ההצעה החתום כנדרש והמסמכים ו/או הנספחים הרלוונטיים לפי העניין.

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

מובהר, כי גודל כל קובץ שמבקשים להטעין למערכת לא יעלה על נפח של 3MB.

כן ניתן לצרף קבצים בפורמט "pdf".

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

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

(6) מובהר בזאת, כי במכרז תשתתפנה רק הצעות אשר במועד האחרון להגשת ההצעות תימצאנה במלואן במערכת המכרזים המקוונת. מערכת המכרזים המקוונת תינעל באופן אוטומטי במועד האחרון להגשת ההצעות גם אם במועד זה המציע עדיין מחובר למערכת ומצוי בתוכה. על כן, מומלץ למציעים להיכנס למערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד כדי שלא לאחר בהגשת ההצעות עקב עיכובים ותקלות שונות, לרבות בתחום המחשב.

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

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

להבהרה – על כל המציעים במכרז לסמן במערכת המקוונת "בן מקום" ו-"חסר דיור". ככל שמציע מבקש להשתתף לקבוצת רישום "נכה" או "מומלץ", עליו לסמן בנוסף לסימון על היותו בן מקום וחסר דיור, את קבוצת הרישום אשר בכוונתו להשתתף אליה.

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

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

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

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

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

(11) מציע המעוניין לבטל את הצעתו לאחר שהוגשה, יוכל לעשות זאת באמצעות לחיצה על "בטל הצעה", לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית וכן יהיה עליו לבצע את יתר הפעולות הנדרשות לצורך השלמת הליך הביטול כמפורט

בתנאי המכרז. יובהר – המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או לתקן הצעתו **לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות.**

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

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

תוכן עניינים לחוברת :

- 1 - מבוא.
- 2 - מוצעים.
- 3 - רשאים להשתתף.
- 4 - התחייבויות והצהרות המציע (תנאים מיוחדים).
- 5 - מיון וסיווג המציעים וסדר ההגרלה.
- 6 - אופן הגשת ההצעה.
- 7 - הפקדה.
- 8 - הגרלה ואופן בחירת המגרשים.
- 9 - חוזה חכירה עם רמ"י והסכם תשתית בניה עצמית שיחתם עם חברת "יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ".
- 10 - תנאים להתקשרות עם הזוכה.
- 11 - מחירי המגרשים ותנאי החכירה.
- 12 - פיתוח התשתיות.
- 13 - אגרות והיטלים.
- 14 - העברת זכויות.
- 15 - בניה.
- 16 - שינוי תנאי המכרז.
- 17 - חילוט ערבות (המחאה בנקאית).
- 18 - כללי.

נספחים :

- נספח 1-6 - אישורי נכות.
- נספח 7 - תצהיר לנכים.
- נספח א' - טופס אישור הצעה להשתתפות בהרשמה ובהגרלת המגרשים – יוגש בצורה מקוונת (פלט שיופק מהמערכת, לא מצורף כנספח לחוברת המכרז).
- נספח ב' - נוסח חוזה חכירה.
- נספח ג' - נוסח אישור חסר דירה.
- נספח ד' - רשימת המגרשים ומחיריהם.
- נספח ד'1 - הוצאות פיתוח לתשלום.
- נספח ה' - תקנון התכנית.
- נספח ו' - חוק מקרקעי ישראל תש"ך 1960.
- נספח ז'1 - מכתב קיזוז מהרשות המקומית.
- נספח ז'2 - מכתב קיזוז מתאגיד המים והביוב.
- נספח ח' - הסכם תשתית בניה עצמית שייחתם עם חברת "יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ".
- נספח ט' - טופס בקשה לקבלת המלצה ממשרד הבטחון למומלצים.
- נספח י' - נוסח תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.
- נספח י'1 -- תצהיר אי קבלת סבסוד מאומת ע"י עו"ד.
- נספח יא' - נוסח אישור תושבות מהרשות המקומית.
- נספח יא'1 - נוסח תמצית רישום ממשרד הפנים.
- נספח יב' - הצהרה לעניין "ידועים בציבור".
- נספח יג' - מכתב רשות העתיקות.
- נספח יד' - תשריטי המגרשים (מפורסמים באתר רמ"י תחת "מסמכי המכרז והודעות").
- נספח טו' - מפת מדידה (מפורסמת באתר רמ"י תחת "מסמכי המכרז והודעות").

מכרז מקוון

בניה עצמית בבענה שכונה דרומית

56 מגרשים (לבניית 206 יח"ד)

הרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור

מכרז מס' צפ/01/2022

פרק הגדרות:

בעל תעודת זכאות/ אישור של חסר דירה המתאימה למכרזי הרשמה והגרלה בלבד (בנוסח המצ"ב כנספח ג') על פי הקרטיונים של משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), אשר חתם על תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים, (המצ"ב כנספח י') ועל תצהיר אי קבלת סבסוד (נספח י'). יובהר, כי לא תתקבל תעודת זכאות/ אישור של חסר דירה שהונפקה לצרכי מכרזים שאינם הרשמה והגרלה, ובכלל זה מחיר למשתכן, מחיר מטרות ודיור במחיר מופחת. תעודת זכאות/ אישור של חסר דירה תינתן על ידי הבנק למשכנתאות או אחת החברות המוסמכות (בנוסח המצ"ב כנספח ג'). לתשומת לב המציעים כי בנוסף לתעודת זכאות/ אישור של חסר דירה של פונה חסר דיור מקורי או העתק נאמן למקור המאומת על ידי המוסד המנפיק שיינתן להם בדבר היותם חסרי דיור, עליהם לצרף את התצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים (נספח י') ואת התצהיר אי קבלת סבסוד (נספח י').	חסר דיור
מי שמשרת או ששרת בכוחות הביטחון, שרות מלא, אשר ברשותו המסמכים הבאים: • המלצת משרד הביטחון בתוקף. • תעודת זכאות/ אישור של חסר דירה בהתאם לקרטיונים של המשרד בדבר היותו חסר דיור. • תצהיר חסר קרקע ביעוד למגורים מאומת על ידי עו"ד כמפורט בנספח י'. • תצהיר אי קבלת סבסוד כמפורט בנספח י'. "כוחות הביטחון" - צבא הגנה לישראל, משטרת ישראל, משמר הגבול, משרד ראש הממשלה, שירות בתי הסוהר. "שירות מלא" - מי שמשרת / שירת/ קיבל פטור משרות סדיר והתנדב, לתקופה שלא פחתה מ-24 חודשים ובכפוף להמלצת משרד הביטחון.	משרת כוחות הביטחון/ מומלץ

מומלץ אשר קיבל המלצת משרד הביטחון (ומילא את שאר תנאי המכרז) יקבל קדימות בבחירת מגרש וירשם בקבוצה ב' כאמור בסעיף 5 שלהלן. ידוע למומלץ כי בקשות לקבלת המלצה ממשרד הביטחון ניתן להגיש עד שבועיים לפני מועד האחרון לסיום ההרשמה (ראה נספח ט'). על המומלץ לפנות למשרד הביטחון במועד המתאים ולצרף להצעתו את המלצת משרד הביטחון. יובהר, האחריות לקבלת ההמלצה ממשרד הביטחון, חלה על המציע בלבד. במידה והמומלץ נרשם עם בת זוג, על בת הזוג לצרף להצעה תצהיר חתום המצורף כנספח י' או לחילופין תצהיר אחד במשותף חתום ע"י שני בני הזוג. ידוע למומלץ כי הזכות להנחה בקרקע וסבסוד בהוצאות הפיתוח שהוענקו לזוכה במכרז נוכח היותו מומלץ הינה חד פעמית.	
מי ששרת בכוחות הביטחון כלוחם או כתומך לחימה וראש אגף כוח אדם בצבא הגנה לישראל קבע כי הוא שוחרר מחמת פציעה שאירעה במהלך אימון או פעילות מבצעית, אשר ברשותו המסמכים הבאים: • אישור ראש אגף כוח אדם בצה"ל כי הוא שוחרר מחמת פציעה שאירעה במהלך אימון או פעילות מבצעית. • תעודת זכאות/ אישור של חסר דירה בהתאם לקריטריונים של המשרד בדבר היותו חסר דירה. • תצהיר חסר קרקע ביעוד למגורים מאומת על ידי עו"ד כמפורט בנספח י'. • תצהיר אי קבלת סבסוד כמפורט בנספח י'1. על החלטת ראש אגף כוח אדם כאמור ניתן לערער לפני ראש המטה הכללי בצבא הגנה לישראל. "כוחות הביטחון" - צבא הגנה לישראל, משטרת ישראל, משמר הגבול, משרד ראש הממשלה, שירות בתי הסוהר. משרת כוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה אשר נרשם עם בת זוג, על בת הזוג לצרף להצעתם תצהיר חתום המצורף כנספח י' או לחילופין תצהיר אחד במשותף חתום ע"י שני בני הזוג. מובהר בזאת כי משרת בכוחות הביטחון אשר שוחרר מחמת פציעה יהיה זכאי להטבה בתשלום הקרקע וסבסוד הוצאות פיתוח בלבד (כמו למומלץ). אישור זה אינו מזכה את המציע ביתר ההוראות התקפות ביחס למומלץ, כגון סדר קדימות, מס' מציעים למגרש וכו'. הזכות להנחה בקרקע וסבסוד בהוצאות הפיתוח שהוענקו לזוכה במכרז נוכח היותו משרת בכוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה הינה חד פעמית.	משרת כוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה
מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 02/01/2019) הינו בבענה ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים. או מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 02/01/2012), הינו בבענה ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת של משרד הפנים. יובהר, כי אם רק אחד מבני הזוג עונה על הגדרת בן מקום, הרי שבן הזוג שאינו בן מקום לא יוכל להגיש הצעה בלי בן/בת הזוג שעונה על הגדרת בן מקום.	בן מקום

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

1. מבוא:

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), בשיתוף עם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") מציעים לשיווק לבניה עצמית מגרשים למגורים **בבענה** בשכונה דרומית, לבני מקום חסרי דיור כמפורט להלן.

על המגרשים חלה תכנית ג/21095 התקפה במועד פרסום המכרז (להלן: "התכנית"), והוראותיה הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה. באם תהיה סתירה בין נתוני המכרז לבין נתוני התכנית, תקבענה הוראות התכנית והזוכה לא יוכל להלין על רמ"י בעניין זה.

2. מוצעים:

56 מגרשים לבניית 206 יחידות דיור, כמפורט להלן:

18 מגרשים לבניית 3 יחידות דיור בכל מגרש (סה"כ 54 יחידות דיור). מגרשים מספר 53-70. ייעוד המגרשים מגורים א'.

38 מגרשים לבניית 4 יחידות דיור בכל מגרש (סה"כ 152 יחידות דיור). מגרשים מספר 1,2,3,5-13. ייעוד המגרשים מגורים ב'1.
מגרשים מספר 14,20,22,26-40,42-45,47-50. ייעוד המגרשים מגורים ב'3.

לתשומת לב המציעים – קיום המכרז מותנה בהגשת 28 הצעות כשרות לפחות. מובהר כי אם לא יתקבלו 28 הצעות כשרות לפחות, יבוטל המכרז. המציע מתחייב ומצהיר כי ידועות לו המשמעויות העולות מהאמור וכי לקח זאת בחשבון טרם הגשת הצעתו וכי לא תהיינה לו תלונות ו/או טענות במקרה שיבוטל המכרז כאמור לעיל.

המגרשים מוצגים בתשריטים **בנספח יד'** וב"מפת המדידה" **בנספח טו'** המפורסמים באתר רמ"י תחת "מסמכי המכרז והודעות".

תקנון התכנית מוצג **בנספח ה'** המצורף לחוברת מהכרז.

ההרשמה וההגרלה **למגרשים לבניית 3 יח"ד** תותר למינימום 2 מציעים אזרחים אשר יירשמו במשותף ויופיעו במשותף כיחידת רישום אחת (להלן: "הקבוצה"/"הזוכה"), ובחלקים שווים.

על אף האמור לעיל, ההרשמה וההגרלה **למגרשים לבניית 3 יח"ד** לבני מקום חסרי דיור העונים להגדרת "מומלץ", תותר למינימום מומלץ אחד.

ההרשמה וההגרלה **למגרשים לבניית 4 יח"ד** תותר למינימום 2 מציעים אזרחים/מומלצים אשר יירשמו במשותף ויופיעו במשותף כיחידת רישום אחת (להלן: "הקבוצה"/"הזוכה"), ובחלקים שווים.

לתשומת לב המציעים, מערכת המכרזים המקוונת מאפשרת הגשת הצעה בהתאם למספר המציעים המינימאלי הקטן ביותר המותר במכרז זה.

מובהר ומודגש כי תנאי סף להשתתפות במכרז הינו בהתאם למספר המציעים המינימאלי הנדרש, בכל קבוצת מציעים ובכל קטגוריית מגרש (בהתאם למספר יחידות הדיור הניתנות לבניה במגרש), כמפורט לעיל.

באחריות המציע להגיש הצעה בהתאם למספר המציעים בקבוצה אליה הוא מגיש הצעתו ולא פחות ממס' המציעים המינימאלי הנדרש בכל קטגוריית מגרש, כמפורט לעיל. **הצעה אשר תוגש עם מספר מציעים נמוך מהמינימום הנדרש, תפסל.**

כמו כן, ככל שמספר המציעים שנרשמו במשותף יהא גבוה יותר תינתן עדיפות בהגרלה לאותה הצעה. יחד עם זאת, לא תינתן עדיפות לקבוצה בעלת מספר מציעים שמעבר למספר יחידות הדיור המותרות לבנייה במגרש.

לעניין זה בני זוג יחשבו כישות אחת (מציע אחד).

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

מציע יכול להגיש הצעה אחת בלבד.

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

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

התנאים בהתאם לאפשרויות ההרשמה הנ"ל מפורטים בסעיפים 5, 11 ו-12 שלהלן.

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

3. רשאים להשתתף מי שעומד בכל התנאים הבאים:

- אזרחי ישראל, בעלי תעודת זהות ישראלית או תושבי ישראל.
- בני זוג (כהגדרתם לעיל) אשר גילם 18 שנה ומעלה או רווקים בני 21 שנה ומעלה, בני מקום חסרי דיור.
- מי שאינו בעל זכויות בקרקע (מעל שליש) המיועדת למגורים, על פי תוכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה .
- מציע או בן זוגו אשר לא קיבל ב- 5 השנים האחרונות, לאחר המועד הקובע (30/05/2017) מגרש בשכונת בנה ביתך בישובים בהם הפיתוח נעשה ו/או סובסד על ידי משרד הבינוי והשיכון, לרבות בענה, במסגרת של מכרז, הרשמה והגרלה או פטור ממכרז.

לתשומת לב: בנוסף לתעודת זכאות/אישור חסר דירה ותצהיר בדבר היעדר זכויות קרקע למגורים (נספח י'), על כל המציעים לצרף להצעתם את "תצהיר אי קבלת סבסוד"-נספח י'1.

לצורך קבלת פרטים בקשר לישובים בהם הפיתוח נעשה ו/או סובסד על ידי משרד הבינוי והשיכון ניתן לפנות למשרד הבינוי והשיכון מחוז צפון, כאמור בנספח י'1.

בנוסף לאמור, על המציע לעמוד בקריטריונים הנוספים בהתאם לסוג הקבוצה (נכים/מומלצים/בני מקום חסרי דיור) אליה הוא מבקש להרשם הכל כמפורט בתנאי המכרז בסעיף 6 "מיון וסיווג המציעים וסדר ההגרלה".

4. התחייבויות והצהרות המציע (תנאים מיוחדים):

4.1 באחריותו המלאה של המציע :

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

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

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

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

4.1.4 בהגשת ההצעה, בעת הזנת הנתונים למערכת המכרזים המקוונת על המציע לסמן בפרטי המציע את קבוצת הרישום אליה הוא משתייך **ושברצונו להשתתף בהגרלה שתערך לקבוצת רישום זו**. לדוגמא מציע אשר משתייך לשתי קבוצות רישום: "נכה" ו"מומלץ", ובוחר להשתתף בהגרלה שתערך לקבוצת הנכים, עליו לסמן במערכת בפרטי המציע סימון אחד "נכה" מבלי לסמן "מומלץ" ולצרף את האישורים המתאימים. לחילופין ככל שבחר להשתתף בהגרלה שתערך לקבוצת המומלצים עליו לבצע סימון "מומלץ" מבלי לסמן כי הינו נכה.

להבהרה – על כל המציעים במכרז לסמן במערכת המקוונת "בן מקום" ו-"חסר דיור". ככל שמציע מבקש להשתייך לקבוצת רישום "נכה" או "מומלץ", עליו לסמן בנוסף לסימון על היותו בן מקום וחסר דיור, את קבוצת הרישום אשר בכוונתו להשתייך אליה.

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

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

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

מציע אשר הגיש הצעה, ומגיש הצעה פעם נוספת באמצעות אותם פרטי הזדהות בממשל זמין, ההצעה האחרונה שהוגשה במערכת המכרזים המקוונת מבטלת את קודמתה. ההצעה האחרונה שהוגשה תהא הצעתו הסופית והיא ההצעה אשר תידון בפני ועדת המכרזים. מודגש כי על המציע לצרף להצעתו האחרונה את כל המסמכים והאישורים הנדרשים על פי תנאי המכרז (גם אם צורפו להצעתו הקודמת שבוטלה כאמור). מציע אשר הזדהה בממשל זמין והגיש הצעה, אינו יכול להגיש הצעה במערכת המקוונת עבור אדם אחר באמצעות אותה הזדהות שכן ההצעה האחרונה תעדיכן את קודמתה.

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

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

4.3 ידוע ומוסכם על המציע כי המצאת כל המסמכים כנדרש היא תנאי בסיסי להשתתפותו במכרז. המציע אינו רשאי לשנות בדרך כלשהי את טופס אישור ההצעה ו/או את מסמכי המכרז. כל שינוי בנוסח המקורי של טופס אישור ההצעה ו/או מסמכי המכרז, לרבות הוספה, מחיקה, השמטה, התניה או הסתייגות **עלול להביא לפסילת ההצעה**.

4.4 תנאים למגרשים בהם יירשמו מציעים במשותף:

- הנרשמים ימלאו טופס הצעה אחד במשותף.
- ההתקשרות תיעשה עם כל יחיד מהמציעים במשותף, והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית.
- ידוע למציע כי במידה וביטל אחד מהשותפים למגרש את ההשתתפות, תבוטל הצעתו של השותף/ים האחר/ים במגרש. כן ידוע למציע כי אם אחד מהשותפים לא מעוניין לממש את הזכייה במגרש, תבוטל הזכייה במגרש והשותף השני לא יבוא לרמי" בכל טענה או דרישה בעניין ביטול הזכייה.
- למען הסר כל ספק יובהר כי אי עמידת אחד מהשותפים בתנאי המכרז תביא לפסילת ההצעה כולה, כמו כן ביטול זכיתו של אחד השותפים במגרש בדיעבד מסיבה כלשהי תביא לביטול זכית כל השותפים עמו במגרש.

- ידוע גם למציע שאם תתבטל הזכייה במגרש נוכח התנהלותו של אחד השותפים, רשאית רמ"י לחלט את הערבות כולה, או חלקה, בכפוף לפרק 17 לחוברת המכרז.
- הבניה במגרש מותנית בכך שכל השותפים יגישו תוכנית בניה משותפת שתתייחס למיצוי אפשרויות הבניה העתידיות והמקסימליות של המגרש ובבניה שתיבנה ככל הניתן במועד אחד.
- זכויות החכירה במגרש יירשמו לפי מתכונת של דירה בבית משותף.
- המגרשים בהם יחידת דיור אחת הינה חזיתית, יהיו כפופים לזכות מעבר לצמיתות לטובת יחידת הדיור האחורית, זכות המעבר תחול גם על כלי רכב, לרבות כלים מכניים שיידרשו לבניה.

4.5 על המציע לבדוק בעצמו ו/או באמצעות אנשי מקצוע מטעמו את המידע התכנוני המלא ברשות המקומית ובועדה המקומית לתכנון ובניה, לרבות מסמכי התוכנית החלה על המגרשים על נספחיה, זכויות בניה, גבולות המגרשים, שטחים גובלים, קווי בנין, התנאים להוצאת היתר בניה, היטלים ואגרות וכל מידע תכנוני ו/או מידע אחר הרלוונטי לצורך הגשת ההצעה ולביצוע מלוא התחייבויות המציע על פי מסמכי ותנאי המכרז. מובהר למציע כי אין במידע המוצג במסגרת המכרז משום מצג מחייב מצד רמ"י. על המציע לערוך בדיקות עצמאיות כמפורט לעיל, ולא יוכל לחזור אל רמ"י בכל טענת הסתמכות על המידע הנ"ל.

4.6 עבודות הפיתוח בשכונה מבוצעות ע"י המשרד באמצעות חברת "יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ" (להלן: "**החברה**"). בתנאים המיוחדים לקבלת היתר על פי תכנית ג/21095 מופיעים תנאים שונים. החברה ו/או המשרד יפעלו לביצוע העבודות אשר באחריות החברה ו/או המשרד במסגרת עבודות הפיתוח בהתאם להתקדמות עבודות הפיתוח שבאחריותם. יובהר למען הסר ספק כי באחריות הזוכה לברר את טיב התנאים המיוחדים לקבלת היתר ומשמעותם - ולקיים את התנאים לקבלת היתר בגין המגרש הספציפי שבו יזכה.

4.7 במגרשים בהם קיימים עצים עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריות הבלעדית ועל חשבוננו של הזוכה בתאום עם המועצה המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם אחר בהתאם לכל דין.

4.8 המגרשים מוקצים במצבם התכנוני, המשפטי והפיזי הנוכחי (AS IS). המציע מצהיר כי ראה את המגרשים ואת סביבתם ובדק אותם ואת מצבם מבחינה פיזית, תכנונית, משפטית, והנדסית על כל חלקיהם, לקח אותם בחשבון בעת הגשת הצעתו ומצא את המגרשים מתאים לצרכיו ולשביעות רצונו המלאה, והינו מוותר בזאת על כל טענה מכל סוג ומין שהוא ביחס למגרשים, 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, 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.

ידוע למציע כי ככלל המגרשים מוקצים כשהם ריקים מכל חפץ ומטרד, פרט לפירוט שמופיע להלן, ככל שמופיע, זאת גם אם צוינו מטרדים שונים במפות המדידה שמפורסמות באתר רמ"י.

באחריות המציעים לברר מה הם המטרדים ו/או המחוברים הקיימים במגרש. המציע מצהיר כי הוא מודע למצבם הנוכחי של המגרש וכי הוא רוכש את המגרש במצבו הנוכחי. הזוכים מצהירים ומאשרים בזאת, כי לא תהיינה להם תביעות ו/או טענות כלפי רמ"י בגין המטרדים ו/או המחוברים הקיימים במגרש.

4.9 המציע מצהיר בזאת כי ראה את המגרשים ובדק אותם, לרבות השטחים התפוסים, המבנים ו/או המחוברים הקיימים עליהם, הטופוגרפיה של המגרשים, המטרדים הקיימים בהם, לרבות המטרדים ההנדסיים ו/או התת-קרקעיים, דרכי הגישה למגרשים, הטופוגרפיה והתכנית החלה על השטח, וכי הוא מודע למצבם הפיסי ו/או התכנוני.

במידה ויזכה במכרז מתחייב הזוכה בזאת לשאת בכל ההוצאות ו/או העלויות הכרוכות בפינוי המטרדים לרבות פינוי המפגעים ההנדסיים ו/או התת-קרקעיים.

הזוכה מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, כספיות ו/או אחרות כלפי רמ"י ו/או מי מטעמו בגין התנאים המפורטים לעיל, ולא תהיינה לו כל תביעות לביטול העסקה ו/או דרישות כספיות כלשהן בגין מספר יח"ד במגרש ו/או בכל המפורט לעיל.

4.10 ידוע למציע כי בתשריט תכנית ג/21095 קיים סימון של מבנים להריסה **במגרשים מספר 53,57,66**. תנאי לקבלת היתר בניה הינו הריסה בפועל של המבנים (ככל וקיימים בפועל) בהתאם להוראות התכנית.

4.11 זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתקנוני, תשריטי ונספחי התוכנית (ראה כנספח ה'), ועל פי כל דין. בכל מקרה של סתירה בין הנתונים המופיעים במסמכי המכרז ובין נתוני התוכנית, תקבענה הוראות התוכנית, והמציע במכרז לא יהא רשאי לחזור אל רמ"י בטענה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה. המציע מאשר בזאת כי ראה ובדק את התוכנית על מסמכיה וידוע לו שתנאי התוכנית הינם תנאים מחייבים.

4.12 בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתוכנית, אם בשל מגבלות התוכנית ואם בשל הנחיות שינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון והבניה, יחולו ההוראות המגבילות יותר, והמציע לא יהא רשאי לחזור אל רמ"י בטענה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.

4.13 במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לרמ"י בגין תוספות אלה. בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מרמ"י על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז תחול במלואה על הזוכה במכרז ללא זכות להשבחה מאת רמ"י.

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

4.15 במידה ובמגרשים הסמוכים קיימים בתים, על הזוכה לנקוט בכל אמצעי בטיחות וזהירות ולהתחשב בהם מבחינה הנדסית בכל הקשור לעבודות חציבה ופיתוח במגרש אשר עלולות לגרום נזק למבנה במגרש הסמוך בעת ביצוע עבודות העפר ועבודות בניית הבית במגרש.

4.16 ידוע למציע כי היה והשטח נשוא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, הזוכה מצהיר ומתחייב כי ישא בעלות הביצוע של הפיקוח, סקר ארכיאולוגי, חפירות בדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שידרש על פי קביעת רשות העתיקות. הזוכה מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות או טענות ו/או דרישות מכל מין וסוג שהוא, נוספות ו/או אחרות כלפי רמ"י ו/או מי מטעמו בגין האמור לעיל, כמו כן אין לו ולא תהיינה לו כל תביעות לביטול העסקה ו/או דרישות כספיות כלשהן בגין האמור לעיל.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, ידוע למציע כי המקרקעין נשוא המכרז נכללים בתחום פוליון עתיקות (מוכרז) מספר 3014/0, 3015/0, 3016/0 ו- 3042/0 לפי י.פ. 1091 מיום 18.05.1964. הזוכה מתחייב לפעול על פי חוק העתיקות ולבצע ככל שידרש חפירות הצלה במקום לשחרור השטח לבניה על חשבוננו, במימוןנו ועל אחריותנו בלבד.

מכתב רשות העתיקות מצורף **כנספח יג'** לחוברת המכרז.

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

4.18 ידוע למציע כי הקרקע נשוא המכרז עברה פרצלציה 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 שהמציע חתם על חוזה החכירה על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין. ידוע למציע, כי הוא לא יקבל כל שירות מהרשות קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין. כן ידוע לזוכה, כי הרשות לא תבצע כל פעולת רישום בספריה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת האזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצענה ע"י הזוכה בלשכת רישום המקרקעין.

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

4.20 עם הזוכה/ים ייחתם חוזה חכירה אחד (נספח ב').

4.21 ידוע לזוכה כי עליו להשלים את הבנייה בתוך התקופה הנקובה בחוזה החכירה. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז, על נספחיה (לרבות תנאי חוזה החכירה והסכם הבניה (ככל שיש)).

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

4.23 המציע מקבל ומסכים כי אם תתקיים אחת או יותר מהעילות הקבועות בתקנה 16ב(ב) לתקנות חוברת המכרזים (כך למשל, במקרה בו לא יעמוד בתנאי המכרז) הרשות, תהיה רשאית לחלט את סכום הפיקדון כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש בכפוף לסעיף 17 לתנאי המכרז שכותרתו "חילוט ערבות".

4.24 **המציע מצהיר ומתחייב כי הצעתו במכרז זה נעשתה בהסתמך על הצהרותיו ובדיקותיו העצמאיות, וכי אין לו ולא תהיינה לו טענות ו/או תביעות לביטול העסקה ו/או דרישות כספיות או אחרות כלפי רמ"י ו/או מי מטעמו בגין האמור בסעיפים 4.1-4.23 לעיל.**

5. מיון וסיווג המציעים וסדר ההגרלה:

כלל ההצעות ימוינו ויסווגו לקבוצות האמורות בסעיף זה וזאת בהתאם לבקשת המציעים שתופיע על גבי טופס אישור ההצעה המקוון להשתתפות בהגרלה (נספח א'), ולאחר עיון במסמכים שצורפו לטופס ההצעה כנדרש בתנאי המכרז. יובהר כי באם לא יצורפו להצעה מסמכים המתאימים לקטגוריה שסומנה ע"י המציע בטופס ההצעה להשתתפות בהגרלה, ועדת המכרזים תהיה רשאית לסווג את ההצעה בקטגוריה המתאימה למסמכים שהומצאו במועד הגשת ההצעה והודעה מתאימה תשלח למציעים לעניין זה. המציעים שרואים עצמם מסווגים בקטגוריה שונה מזו שביקשו להשתייך, יכולים להגיש ערעור בפקס: 02-5456065 או במייל: hasagottzafon@land.gov.il, תוך שבועיים מיום פרסום רשימת ההצעות התקינות/פסולות באתר רמ"י או יום שליחת ההודעה, המאוחר מבין השניים.

קבוצה א'

זכאים להשתתף: נכים בני מקום חסרי דיור

מספר המגרשים שיוגרו: 3 מגרשים לבניית 3 יחידות דיור ו-2 מגרשים לבניית 4 יחידות דיור (סה"כ 5 מגרשים לבניית 17 יחידות דיור).

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

רשימה א' – עדיפות ראשונה:

א. נכה צה"ל קשה במיוחד בדרגת נכון 100%+ (מיוחדת) על פי אישור ובחתימת אגף השיקום במשרד הביטחון בנוסח המצ"ב כנספח 1 לחוברת המכרז.

ב. נפגע פעולות איבה כמשמעו בחוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, תש"ל-1970, בדרגת נכות 100%+ (מיוחדת), על פי אישור ובחתימת המוסד לביטוח לאומי בנוסח המצ"ב כנספח 3 לחוברת המכרז.

רשימה ב' – עדיפות שנייה:

א. נכה צה"ל קשה על פי אישור אגף השיקום במשרד הביטחון בנוסח המצ"ב כנספח 2 לחוברת המכרז.

ב. נפגעי פעולות איבה כמשמעו בחוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, תש"ל-1970, בדרגת נכות קשה, על פי אישור ובחתימת המוסד לביטוח לאומי בנוסח המצ"ב כנספח 4 לחוברת המכרז.

רשימה ג' – עדיפות שלישית:

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

רשימה ד' – עדיפות רביעית:

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

בתוך כל רשימה המפורטת לעיל, תינתן עדיפות לנכה בעל משפחה חסר דיור על פני רווק חסר דיור. כמו כן, ככל שמספר המציעים שנרשמו במשותף יהא גבוה יותר תינתן עדיפות בהגרלה לאותה הצעה. יחד עם זאת, לא תינתן עדיפות לקבוצה בעלת מספר מציעים שמעבר למספר יחידות הדיור המותרות לבנייה במגרש.

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

המציע יצרף להצעתו תצהיר חתום ומאומת כדין בנוסח המצ"ב כנספח 7 המאשר כי לא קיבל בעבר מגרש עקב נכותו וכי המגרש נשוא המכרז ימשש לצורך בניה למגורי המציע.

לתשומת לב, בנוסף לאישור הנכות ונספח 7, נכים ימציאו תעודת זכאות / אישור חסר דירה.

* נכה קטין יוכל להיכלל בקבוצה א', להשתתף בהגרלה ובבחירת מגרש מבלי שיידרש להיות חסר דיור, וזאת בעדיפות האחרונה לבחירת מגרש בקבוצה זו.

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

(במקרה זה ימולאו כל תנאי המכרז, לרבות התשלום בגין הקרקע וכל תשלום אחר הנדרש במסגרת המכרז. היה ולא יומצא לרמ"י אישור בית המשפט המוסמך תוך 6 חודשים מיום אישור ועדת המכרזים, תבוטל הזכייה ויוחזרו הכספים למעט הפיקדון שרמ"י רשאי לחלט בכפוף לסעיף 17 לתנאי המכרז).

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

ככל שעדיין לא התקבל אישור בית משפט כאמור, בפרטי איש הקשר יש לסמן את מגיש ההצעה.

בכל מקרה הצעה עבור קטין או עבור מי שמונה לו אפוטרופוס תחתם על ידי אפוטרופוסיו בשמו, בטופס אישור ההצעה שיופק מערכת המכרזים המקוונת, יופיעו פרטי המציע (הקטין או החוסה), על האפוטרופוס לחתום בשם המציע ולציין ליד חתימתו "נחתם על ידי (שם פרטי ומשפחה) אפוטרופוס".

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

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

כל המציעים מקבוצה א' כמפורט ברשימות (א) עד (ד) לחוברת המכרז, יישארו בקדימות שלהם, גם אם יירשמו במשותף עם מי שמשתייך לקבוצה בעלות קדימות נמוכה יותר. במקרה כזה, המציע הנוסף, שאינו מקבוצה א', יהנה מקדימות כשל מציע מקבוצה א'.

קבוצה ב'

זכאים להשתתף: בני מקום חסרי דיור העונים להגדרת "מומלץ".

סדר קדימות: תינתן עדיפות במסגרת הליך הרשמה והגרלה וקביעת הזוכים למשפחה על פני רווקים.

כמו כן, ככל שמספר המומלצים שנרשמו במשותף יהא גבוה יותר תינתן עדיפות בהגרלה לאותה הצעה. יחד עם זאת, לא תינתן עדיפות לקבוצה בעלת מספר מציעים שמעבר למספר יחידות הדיור המותרות לבנייה במגרש.

קבוצה ג'

זכאים להשתתף: בני מקום חסרי דיור.

סדר קדימות: תינתן עדיפות במסגרת הליך הרשמה והגרלה וקביעת הזוכים למשפחה על פני רווקים.

כמו כן, ככל שמספר המציעים שנרשמו במשותף יהא גבוה יותר תינתן עדיפות בהגרלה לאותה הצעה. יחד עם זאת, לא תינתן עדיפות לקבוצה בעלת מספר מציעים שמעבר למספר יחידות הדיור המותרות לבנייה במגרש.

סדר ההגרלה ו/או בחירת המגרשים יהיה כדלקמן:

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

אם יוותרו מגרשים מקבוצה א' – יעברו מגרשים אלו למגרשים שיוגורלו בקבוצה ב'.
אם יוותרו מגרשים מקבוצה ב' – יעברו מגרשים אלו למגרשים שיוגורלו בקבוצה ג'.
אם יוותרו מגרשים מקבוצה ג' – הם ישווקו מחדש בהתאם לנהלי רמ"י.

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

מודגש כי הזכות לבחירת מגרש עפ"י סדר הקדימות כמפורט לעיל, תהיה אך ורק מתוך קבוצת המגרשים בעלת קטגוריה זהה (בהתאם למספר יחידות הדיור הניתנות לבנייה במגרש) שעדיין לא נבחרו. ככל שלא נותרו מגרשים בקטגוריה אליה נרשם המציע, הוא לא יוכל לבחור מגרש מקטגוריה אחרת.

ידוע לנרשמים בקבוצות ב' ו- ג', במידה והמציעים אינם משתייכים לאותו סדר קדימות, הם יוגורלו בסדר הקדימות הנמוך מבין השתיים באותה קבוצה (לדוגמא: הצעתם של משפחה חסרת דיור ורווק חסר דיור אשר הוגשה במשותף, תוגרל בעדיפות שניה לאחר משפחות חסרות דיור).

ידוע לנרשמים בקבוצות ב' ו- ג', במידה והמציעים אינם משתייכים לאותה קבוצה (פרט לקבוצה א'), הם יצורפו לקבוצה בעלת הקדימות הנמוכה מבין השתיים (לדוגמא: הצעתם של מומלץ רווק המשתייך לקבוצה ב' ורווק שאינו מומלץ המשתייך לקבוצה ג', תשוך לקבוצה ג', כלל הציבור ותשתתף בהגרלה עם יתר ההצעות בקבוצה זו ובתנאים האמורים).

יודגש, כי על כל מציע לשקול את כדאיות הרישום לקבוצה זו או אחרת, ואין הוא יבוא בכל טענה ו/או דרישה בעניין. כך לדוגמא, נכה שעומד בקריטריונים של קבוצה א' וגם בקריטריונים של קבוצה ב' וקבוצה ג' ישקול את כדאיות הרישום למי מהקבוצות.

6. אופן הגשת ההצעה (ההרשמה):

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

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

על המציע/ים לסרוק להצעתו/ם (לפי העניין), את כל המסמכים הנדרשים. במועד בחירת המגרשים יידרש המציע להציג את המסמכים המקוריים והתקפים בלבד או העתקים הנושאים חותמת 'נאמן למקור', מאומתים ע"י המוסד שהנפיק המסמך. באחריות המציע/ים לוודא כי כל המסמכים הנדרשים בהתאם לתנאי המכרז צורפו להצעה המקוונת, ניתן להסתייע בטבלה להלן המרכזת את מסמכי המכרז הנדרשים (בכפוף וכמפורט בתנאי המכרז).

תשומת לבם של המציעים מופנית לכך, כי הנפקת/שליחת/קבלת האישורים השונים מהגורמים האמורים עשויה לארוך מספר ימים ואף שבועות. לפיכך על המציעים לכלכל צעדיהם בהתאם ולהקדים פנייתם לגורמים הרלוונטיים לשם קבלת האישורים הדרושים. מובהר כי לא יתקבלו אישורים/מסמכים לאחר נעילת מערכת המכרזים המקוונת במועד האחרון להגשת ההצעות האמור לעיל.

מובהר כי ידועים בציבור/זוג העומד להינשא יוכלו להרשם כמשפחה חסרת דיור רק במידה וירשמו שניהם וימציאו תעודת זכאות משותפת/אישור חסר דירה משותף תקפים. לחילופין, יוכלו להמציא תעודת זכאות נפרדת לכל אחד מהם ולחתום על שני תצהירים.

* יובהר כי בני זוג הינם "נרשמים במשותף" – יודגש כי במידה ושני בני הזוג חתומים על הצעה יש לצרף להצעה צילום תעודות זהות של שני בני הזוג וכן תצהירים חתומים ע"י כל אחד מבני הזוג, או לחילופין תצהיר אחד במשותף חתום ע"י שני בני הזוג.

שם המסמך	הערות	נספח
טופס אישור ההצעה להשתתפות במכרז	ממולא כנדרש וחתום ע"י המציע/ים	פלט שיופק ממערכת המכרזים המקוונת, ייחתם על ידי המציע וייסרק למערכת המכרזים המקוונת
תעודת זהות	צילום תעודת זהות + ספח של כל אחד מהמציעים החתומים על טופס ההצעה	
אישור תושבות מקום/תמצית רישום מורחבת של משרד הפנים	מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 02/01/2019) הינו בבענה ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים. או מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא	נספח א' , א'1 . נספח א' יש להחתים את מורשי החתימה ברשות המקומית

	02/01/2012), הינו בבענה בלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת של משרד הפנים. יובהר, כי אם רק אחד מבני הזוג עונה על הגדרת בן מקום, הרי שבן הזוג שאינו בן מקום לא יוכל להגיש הצעה בלי בן/בת הזוג שעונה על הגדרת בן מקום.	
נספח ג'	על כל המציעים חסרי הדיור להגיש תעודת זכאות/אישור חסר דירה של פונה חסר דיור מקורי או העתק נאמן למקור המאומת על ידי המוסד המנפיק: לצורך קבלת תעודת זכאות/אישור חסר דירה ניתן לפנות לאחד מסניפי הבנקים למשכנתאות או לאחת החברות כמפורט באתר משרד הבינוי והשיכון בכתובת: www.moch.gov.il לתשומת לב: החברות הפועלות מטעם משרד הבינוי והשיכון מנפיקות תעודות זכאות/אישורי חסר דירה מסוגים שונים. יובהר ויודגש כי על המציעים לקבל ולצרף להצעתם תעודת זכאות/אישור זכאות לעניין מכרזי הרשמה והגרלה ברשות מקרקעי ישראל בלבד.	תעודת זכאות/אישור חסר דירה של פונה חסר דיור מקורי או העתק נאמן למקור המאומת על ידי המוסד המנפיק
נספח י'	על כל המציעים, לצרף את התצהיר כשהוא חתום על ידיהם ומאומת ע"י עורך דין	תצהיר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים
נספח י"א	על כל המציעים, לצרף את התצהיר כשהוא חתום על ידיהם ומאומת ע"י עורך דין	תצהיר אי קבלת סבסוד
נספח ט'	למומלצים בלבד	המלצת משהב"ט
	מי ששרת כלוחם או כתומך לחימה וראש אגף כוח אדם בצה"ל קבע כי הוא שוחרר מחמת פציעה שאירעה במהלך אימון או פעילות מבצעית.	אישור ראש אכ"א
נספח יב' לחתום בפני עו"ד	פס"ד הצהירתי מבית משפט או תצהיר חתום על ידי המציעים ומאומת על ידי עו"ד	תצהיר ידועים בציבור
נספח 1-6 נספח 7 - לחתום בפני עו"ד	לנכים בלבד משהב"ט/ביטוח לאומי, תצהיר כי לא קיבלו בעבר מגרש עקב נכותם וכי המגרש נשוא המכרז ישמש לצורך בניה למגורי המציע (זאת בנוסף לתצהיר היעדר זכויות בקרקע כמפורט לעיל) (נספח 7). + אישורי נכות כמפורט בתנאי המכרז (נספחים 1-6)	תצהיר לנכים+אישורי נכות

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

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

6.4 ההצעה תכלול את המסמכים הבאים:

- 6.4.1. טופס אישור ההצעה חתום על ידי כל אחד מיחיד המציע.
- 6.4.2. תעודת זהות (כולל הספח המצורף לתעודת הזהות) של כל אחד מיחיד המציע.
- 6.4.3. מיופה כח - יפוי כוח בהתאם להוראות בפרק 8.
- 6.4.4. מסמכים מקוריים אשר נדרש לצרפם לפי העניין כמתחייב מתנאי המכרז יסרקו וצורפו להצעה המקוונת, וימסרו במקור או בהעתק נאמן למקור במועד בחירת המגרש.

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

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

6.7 המציע ימלא במערכת המכרזים המקוונת את כל הנדרש ע"פ תנאי המכרז, לרבות טופס הצעה מקוון ומסמכים רלוונטיים לפי העניין.

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

המועד האחרון להגשת ההצעות להגרלה הינו 30/05/2022 בשעה 12:00 בצהריים בדיוק, (להלן: "מועד אחרון להגשת הצעות"). עד למועד זה על המציע לסיים את הליך הגשת ההצעה באמצעות המערכת המקוונת לרבות טופס אישור ההצעה חתום כנדרש, וכן מסמכים נוספים הנדרשים בהתאם לעניין.

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

מובהר בזאת, כי במכרז תשתתפנה רק הצעות אשר במועד האחרון להגשת ההצעות תימצאנה במלואן במערכת המכרזים המקוונת. מערכת המכרזים המקוונת תינעל באופן אוטומטי במועד האחרון להגשת ההצעות גם אם במועד זה המציע עדיין מחובר למערכת ומצוי בתוכה. על כן, מומלץ למציעים להיכנס למערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד כדי שלא לאחר בהגשת ההצעות עקב עיכובים ותקלות שונות, לרבות בתחום המחשוב.

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

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

לצורך הגשת הודעת ביטול הצעה, על המציע לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית. יש להקיש במערכת המכרזים המקוונת על "טופס ביטול הצעה", לחתום על גבי טופס זה, לסרוק אותו ולצרפו בשדה "טופס ביטול הצעה חתום" ולשגר את הודעת הביטול באמצעות מערכת המכרזים המקוונת עד המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז.

לצורך הגשת הצעה מתוקנת, על המציע לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת ההצעה המקורית, למלא ולהגיש הצעה חדשה במערכת המכרזים המקוונת בצורך טופס אישור הצעה חתום כנדרש עד המועד האחרון להגשת הצעות למכרז.

ידוע למציע כי הודעות עדכון ו/או הבהרות בקשר למכרז זה מתפרסמים אך ורק באתר האינטרנט של הרשות ובאחריותו המלאה להתעדכן בדבר הודעות/הבהרות באמצעות אתר האינטרנט של הרשות.

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

7. הפקדה:

כתנאי לאפשרות לבחירת המגרש, **במועד בחירת המגרש** יפקיד הזוכה בידי נציג הרשות המחאה בנקאית על סך 5,000 ₪ (חמשת אלפים ש"ח), לפקודת רשות מקרקעי ישראל (יובהר כי לא תתקבל המחאה של בנק הדואר). בהצעה בה נרשמו מספר מציעים במשותף, על הזוכים להפקיד המחאה בנקאית **אחת**. מימוש ההמחאה הבנקאית של הזוכים יהיה מיד לאחר בחירת המגרשים, וכמקדמה עבור תשלום בגין הקרקע. זוכה שהגיע תורו לבחירת המגרש עפ"י מספר זכייתו ואינו נמצא, או אשר נמצא אך לא הפקיד המחאה בנקאית כאמור לעיל, אך יופיע לפני תום בחירת המגרשים ויפקיד המחאה בנקאית כאמור, יהיה רשאי לבחור במגרש בסמוך למועד בו יסיים לבחור מגרש הזוכה שיהיה מצוי באותה עת, גם אם דילגו על תורו וזאת בתנאי שיגיע לפני תום בחירת כל המגרשים ובתנאי שיוותרו מגרשים מתאימים לקבוצה אליה הוא שייך.

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

ויתר אדם מסיבה כלשהי על זכייתו בהגרלה לאחר בחירת המגרש או לא עמד באחד מתנאי המכרז, תהיה רשאית הרשות לקבוע כי לא יוחזרו לו כספי הפקדון והללו ייחשבו כפיצויים מוסכמים, בכפוף לסעיף 17 לתנאי המכרז.

8. הגרלה ואופן בחירת המגרשים:

ההגרלה יכולה להתבצע באחת משתי האפשרויות הבאות:

8.1 הגרלה באמצעות ועדה ציבורית (ללא נוכחות המציעים):

ועדה ציבורית הינה ועדה ניטרלית בראשותו של שופט בדימוס.

ביצוע ההגרלה יעשה ע"י הועדה (ללא נוכחות המציעים) לגבי כל קבוצה וקבוצה ובהתאם לסדר הקדימויות כמפורט לעיל.

תוצאות ההגרלה, וסדר עלייתם בגורל של הזוכים (הראשון שיעלה בגורל, הינו הראשון לבחור מגרש, השני שיעלה בגורל יהיה השני לבחור וכך הלאה) ישלחו בדואר רשום.

מציע שלא יעלה בגורל, יקבל על כך הודעה נפרדת בצורף המסמכים שצורפו להצעה.

בנוסף, תפורסם רשימת הזוכים וסדר עלייתם בגורל, באתר הרשות. פרסום זה יהווה הודעה רשמית על הזכייה. באחריות המציע לעקוב אחר פרסום ההודעה באתר הרשות. המציע לא יבוא אל רמ"י בכל טענה ו/או תביעה בעניין זה גם אם מסיבה כלשהי לא תגיעה ההודעה בדואר לידיו.

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

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

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

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

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

8.2 הגרלה בנוכחות הנרשמים

הגרלה לגבי כל קבוצה וקבוצה ובהתאם לסדר קדימות הקבוצות כמפורט לעיל, תתבצע בנוכחות כלל המציעים. טרם תחילת ההגרלה, תבדק נוכחות המציעים בכל קבוצה או מיופה כוחם באמצעות יפוי כח ומיופה כוח שאינו ע"ד באמצעות יפוי כוח נוטריוני בלבד, על ידי הצגת תעודה מזהה נוסאת תמונה בלבד (תעודת זהות, רישיון נהיגה תקף או דרכון ישראלי).

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

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

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

הצעה ו/או בחירת מגרש בשם אחר

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

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

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

כמשתתף בהגרלה יירשם שמו של מייפה הכוח.

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

אופן ביצוע ההגרלה, עפ"י אחת משתי האפשרויות הנ"ל, יקבע ע"י רמ"י עם סיום הגשת ההצעות. מועד, מיקום ואופן ביצוע ההגרלה, יובא לידיעת הנרשמים באמצעות אתר האינטרנט של הרשות: www.land.gov.il. את המידע ניתן למצוא תחת כותרת "מכרזי מקרקעין" ← "מכרזים" תחת כותרת "מאגרי מידע" ← "תוצאות מכרזי מקרקעין", לפי מספר המכרז.

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

ככלל יבוצעו ההגרלות באמצעות וועדה ציבורית אך הרשות שומרת על זכותה לקיים את ההגרלה בנוכחות המציעים במקרים המתאימים לפי שיקול דעתה.

9. חוזה חכירה עם רמ"י והסכם תשתית בניה עצמית שייחתם עם חברת "יהל מהנדסים יזום פרויקטים בע"מ":

א. במעמד בחירת המגרש (להלן: "המועד הקובע") יקבל הזוכה הודעה בכתב מרמ"י על זכייתו במגרש שבחר. הזכייה במגרש הינה אחד התנאים לקבלת המגרש ואין היא, לכשעצמה, מקנה לזוכה את הזכויות במגרש. רק לאחר קיומם במועד, של כל התנאים המפורטים בסעיפים ב' - ד' להלן, יהיה הזוכה בהגרלה זכאי לקבל את המגרש, עפ"י חוזה החכירה הנזכר להלן.

ב. חתימת חוזה החכירה ל- 98 שנה עם רמ"י, תיעשה רק לאחר ובתנאי שהזוכה יקיים את התחייבויותיו על פי חוברת המכרז.

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

ג. תוך 90 יום מהמועד הקובע, יהא על הזוכה למלא את התחייבותו כלפי המשרד והחברה, לרבות תשלום הוצאות הפיתוח למשרד, חתימה על הסכם תשתית (עם החברה) המצורף לחוברת זו **כנספח ח'** והינו חלק בלתי נפרד מתנאי חוברת זו והמצאת ערבות בנקאית בגין אי גרימת נזקים (לחברה).

החתימה על הסכם תשתית עם החברה ותשלום הוצאות הפיתוח למשרד במועד הינם תנאי להתקשרות עם רמ"י, אולם אין הם לכשעצמם מזכים את הזוכה בהגרלה לקבל את המגרש.

ד. בתוך 90 יום מהמועד הקובע יהיה על הזוכה לשלם לרמ"י את הסכום בגין הקרקע (המפורט **בנספח ד'** לחוברת).

במידה והמועד האחרון לתשלום לרמ"י ו/או המשרד 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.

אם לא יוסדרו כלל ההתחייבויות של הזוכה מול רמ"י, המשרד והחברה תוך 90 יום ממועד בחירת המגרש כמפורט לעיל, לרבות תשלום הוצאות פיתוח וחתימה על הסכם תשתית או אם לא ישולם כל הסכום בגין הקרקע לרמ"י כמפורט לעיל תוך 90 יום מהמועד הקובע, תיפקע זכותו של הזוכה לקבל את המגרש בו זכה בהגרלה.

לא יאוחר מ- 90 יום מהמועד הקובע, יהיה על הזוכה לסור לרמ"י, לשם חתימה על חוזה החכירה.

הזוכה במגרש שלא מילא איזה מהתנאים הנ"ל במועד, תיפקע זכותו לקבל את המגרש בו זכה בהגרלה.

10. תנאים להתקשרות עם הזוכה

עם הזוכה במכרז ייחתם חוזה חכירה כאמור לעיל ובהתקיים התנאים המצטברים הבאים המהווים תנאים יסודיים למימוש הזכייה וכניסה לשלב החוזי:

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

10.2 הזוכה שילם לרמ"י במועד את התמורה בגין הקרקע.

10.3 הזוכה חתם על חוזה פיתוח התשתיות עם החברה ככל שנדרש במכרז זה, הסדיר את התחייבויותיו (לרבות הנפקת ערבות לאי גרימת נזקים), והמציא לרמ"י אישור מהמשרד/החברה על הסדרת התחייבויותיו במסגרת המועדים שנקבעו בתנאי המכרז.

התנאים להתקשרות שלעיל הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, לרבות בנוסח החוזים שבמסמכי המכרז. במקרה של איחור כלשהו במועדים האמורים בתנאים אלו, תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת ולא יחתם עם הזוכה חוזה חכירה (שרק לאחר חתימתו

מתחילה עם הזוכה ההתקשרות החזית מול רמ"י). במידה ולא ימולאו תנאים אלו - תפקע זכותו של הזוכה לקבל את המגרש.

בכל מקרה שבו לא יקיים הזוכה את התנאים המפורטים לעיל, יחשב הדבר כהפרת התחייבות הזוכה על פי תנאי המכר, זכיתו תבוטל לאלתר, ויחולו הוראות סעיף 17 להלן בדבר חילוט הערבות וסעדים נוספים.

על אף האמור לעיל, במקרה בו הזוכה עמד בכל התחייבויותיו על פי תנאי המכר, אולם איחר במספר בודד של ימים (שבכל מקרה לא יעלה על שבעה ימי עבודה) בהמצאת חוזה פיתוח התשתיות חתום במועד, תשקול רמ"י לאפשר לזוכה לרפא את הפגם, מכל מקום יובהר כי רמ"י אינה מחוייבת לאפשר את תיקון הפגם, והדבר נתון לשיקול דעתה הרחב. עוד יובהר כי המצאת ערבויות מכל סוג שהוא במועד מהווה תנאי יסודי, גם אם המדובר בנספח לחוזה, וכל איחור בהמצאתן יהווה פגם שלא ניתן לרפא ויביא לביטול הזכיה. בכפוף לאמור לעיל, יחתם עם הזוכה במכר חוזה חכירה בנוסח המצ"ב לחוברת המכר.

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

11. מחירי המגרשים ותנאי החכירה:

המגרשים יוקצו בהתאם למחיריהם הרשומים בטבלה בנספח ד'. המחירים נכונים למדד המחירים לצרכן לחודש **נובמבר 2021**.

המחירים ישולמו בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן עד למועד הקובע **ובתוספת מע"מ**, ובלבד הזוכה ישלם בהתאם לשיעור המע"מ אשר יהיה בתוקף במועד ביצוע התשלום בפועל.

כאמור על הזוכה לשלם לרמ"י את הסכום לתשלום עבור המגרש המצויין בטבלה בנספח ד' וזאת כדמי חכירה המשולמים מראש (מהוונים) לתקופה של 98 שנה, על פי התנאים המקובלים ברמ"י.

בני מקום העונים להגדרת "מומלץ" או להגדרת "משרת כוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה" זכאים להנחה מיוחדת בתשלום דמי החכירה המהוונים למלוא זכויות הבניה המותרות במגרש בהתאם לתוכנית החלה על המגרשים, ועפ"י פרק משנה 6.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

המגרשים יוקצו בהנחה בשיעור של 90% מערך הקרקע ללא הנחת אזור. דמי החכירה לתשלום עבור העונים להגדרות "מומלץ" או "משרת כוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה" יחושבו בהתאם לנוסחא הבאה:

מלוא ערך הקרקע (כמפורט בנספח ד') * 91% * 10%.

דוגמא למגרש מס' 6

207,119 ₪ (מלוא ערך המגרש) * 91% * 10% = 18,848 ₪ - הסכום לתשלום למגרש למומלץ לאחר ההנחה.

12. פיתוח התשתיות:

הפיתוח בשטח מבוצע ע"י החברה עבור המשרד.

עלויות הפיתוח לתשלום המפורטות בנספח ד'1 הן לאחר הסבסוד וכוללות חיובים בגין ישן מול חדש ופיתוח במגרשים (בעמודה: "חיוב פיתוח כולל מסחר ותעשייה ו/או תשלומים לגורמי חוץ בתחום המגרשים").

הסכומים נכונים למדד ספטמבר 2021 שפורסם ביום 15/10/2021.

עלויות אלו ישולמו בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע במועד הקובע.

לידיעת המציע/הזוכה, ביצוע כל התשלומים הנדרשים עפ"י חוברת המכר, יהיו בהתאם לשיעור המע"מ במועד התשלום.

עלויות הפיתוח לתשלום במגרשים נשוא המכר יחולו על הנרשמים במשותף למגרש.

12.1 במגרשים לבניית 3 יח"ד, עלויות הפיתוח לתשלום למשרד ל-3 אזרחים הנרשמים במשותף מפורטות בנספח ד'1 בעמודה "סה"כ לגביה כללי".

במגרשים לבניית 4 יח"ד, עלויות הפיתוח לתשלום למשרד ל-4 אזרחים הנרשמים במשותף מפורטות בנספח ד'1 בעמודה "סה"כ לגביה כללי".

12.2 בני מקום חסרי דיור העונים להגדרת "מומלץ" או "משרת כוחות הביטחון ששוכר מחמת פציעה" זכאים לסבסוד בהוצאות הפיתוח בגובה של 90% ועד לתקרה של 400,000 ₪, ובכל מקרה עלויות הפיתוח המינימליות שישלם הזוכה (אחרי הפחתת הסבסוד), לא יפחת מסך של 40,000 ₪ ליחידת דיור.

לתשומת לב, בטבלה שבנספח ד'1 לא מופיעה עמודה הכוללת את הסכום לתשלום למציעים שעונים להגדרת "מומלץ" או "משרת כוחות הביטחון ששוכר מחמת פציעה". לפיכך, ניתן לעיין בהסבר לאופן חישוב גובה הסבסוד, אשר מפורט בתחתית נספח ד'1 ב-"הערות למנה".

במקביל ניתן לפנות למשרד הבינוי והשיכון כמפורט בסעיף 12.4, לברור גובה הסבסוד והסכום לתשלום למציעים שעונים להגדרת "מומלץ" או "משרת כוחות הביטחון ששוכר מחמת פציעה".

12.3 במקרה שתוגש הצעה משותפת הן על ידי מציעים אזרחים והן על ידי מציעים שעונים להגדרת "מומלץ" או "משרת כוחות הביטחון ששוכר מחמת פציעה" עם מספר נמוך יותר של מציעים ממספר יחידות הדיור המותרות לבניה במגרש, יקבלו המציעים סבסוד הוצאות פיתוח על יחידות הדיור כמספר הנרשמים, ועל יחידות הדיור הנוספות המותרות לבניה במגרש ישלמו הוצאות פיתוח מלאות. לברור הסכום לתשלום במקרים אלה יש לפנות למשרד הבינוי והשיכון כמפורט בסעיף 12.4.

12.4 לברור גובה התשלום לפי מספר מציעים על פי אפשרויות ההגשה השונות, שלא מפורטות לעיל, ובהתאם לאמור בפרק 2 "מוצעים", ולברור גובה התשלום למציעים שעונים להגדרת "מומלץ" או "משרת כוחות הביטחון ששוכר מחמת פציעה", יש לפנות אל משרד הבינוי והשיכון מחוז צפון, אל גב' גלי קריסי בטלפון 04-6088226, בשעות מענה טלפוני: בימים א'-ה' 10:00-14:00.

12.5 במעמד החתימה על הסכם התשתית עם החברה ימציאו הזוכים ערבות בנקאית לאבטחת נזקים בתשתיות האתר כמפורט בנספח ח' - הסכם התשתית.

12.6 מובהר בזאת כי הזוכים במגרשים לא יוסיפו מע"מ על הוצאות הפיתוח הנקובות בנספח ד'1 ולא יקבלו "חשבונית מס" (אלא "קבלה"), והללו לא יהיו/זכאיים להתקזזות עם שלטונות המע"מ.

על הזוכים במגרשים לחתום עם החברה על הסכם תשתית (נספח ח') ולשלם את הוצאות הפיתוח למשרד תוך 90 יום ממועד בחירת המגרש.

על הזוכים שעשו כן, להמציא לרמ"י אישור על הסדרת התשלום, המצורף להסכם התשתית, טרם חתימה על חוזה חכירה.

כתובת המשרד: משרד הבינוי והשיכון – מחוז צפון, רח' המלאכה 3 נוף הגליל, בתיאום טלפוני מראש עם הגב' גלי קריסי בטלפון 04-6088226, בשעות מענה טלפוני: בימים א'-ה' 10:00-14:00.

13. אגרות והיטלים:

בנוסף לתשלום הוצאות פיתוח למשרד, המועצה המקומית ותאגיד המים והביוב יוכל לגבות אגרות, היטלי פיתוח ודמי הקמה מאת הזוכה בכפוף לדין ולחוקי העזר רק בגין עבודות שבוצעו או יבוצעו על ידי המועצה ו/או התאגיד ואשר אינן נכללות במסגרת עבודות הפיתוח שביצעו על ידי החברה עבור המשרד. מכתב הקיזוז מהמועצה מצורף **כנספח ז'1** ומכתב הקיזוז מתאגיד המים והביוב מצורף **כנספח ז'2** לחוברת המכרז.

באחריות המציע לבדוק במועצה ובתאגיד המים והביוב כל נתון רלוונטי בעניין חיובים, 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 המגרשים נשוא מכרז זה. לרבות חובות עבר למועצה ו/או התאגיד בגין פיתוח שבוצע טרם פרסום מכרז זה, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי העזר העירוניים, ובכפוף למכתבי הקיזוז של המועצה והתאגיד המצורפים כנספחים ז'1, ז'2 לחוברת המכרז.

בכל מקרה שבו תתקבל דרישה מאת המועצה ו/או התאגיד כלפי רמ"י לתשלום חיובים, הוצאות פיתוח היטלים, אגרות ודמי הקמה בגין המגרשים נשוא המכרז, מתחייב הזוכה לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה מאת רמ"י לשלמם.

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

14. העברת זכויות:

העברת זכויות תאושר בכפוף להוראות סימנים א' ו-ב' לפרק משנה 5.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל עדכון בקובץ החלטות שיבוא במקומו, ובכפוף לקבלת אישור ממשרד הבינוי והשיכון.

ידוע למציע כי על פי סימנים א' ו-ב' לפרק משנה 5.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל תאפשר העברת זכויות ללא הגבלה וללא שתגבה תמורה נוספת, 5 שנים החל מסיום הבניה (כהגדרתה בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל).

העברת זכויות קודם למועד האמור תהיה בהתאם לקבוע סימנים א' ו-ב' לפרק משנה 5.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל עדכון בקובץ החלטות שיבוא במקומו.

- במקרים בהם הוקצתה קרקע לבעל זכויות בשל היותו נכה: הרשות תאפשר העברת זכויות ללא הגבלה ולא תגבה תמורה נוספת, בהעברת זכויות לנכה העונה על התבחינים שבגינם הוקצתה הקרקע לבעל הזכויות בשל היותו נכה.

כמו כן יובהר כי העברת זכויות לפני חלוף 5 שנים מסיום הבניה וקבלת טופס 4 במכרזים בהם ניתן סבסוד פיתוח על ידי משרד הבינוי והשיכון באזורי עדיפות לאומית או למציעים בעלי מאפיינים מיוחדים, תתאפשר בהתקיים אחת מאלה ובכפוף למגבלות רמ"י לגבי הקרקע בהתאם לקבוע סימנים א' ו-ב' לפרק משנה 5.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל :

מוכר הזכויות ישיב למשרד הבינוי והשיכון את הסבסוד שניתן בהוצאות הפיתוח בהתייחס למגרש בו זכה. יחד עם זאת, מוכר שזכה במגרש עקב היותו בעל מאפיינים מיוחדים המזכים בסבסוד הוצאות פיתוח כהגדרתם בחוברת המכרז (כדוגמת מומלצים), ומכר את המקרקעין למי שהינו בעל אותם המאפיינים המיוחדים אשר זיכו את המוכר בקבלת הסבסוד כהגדרתם בחוברת המכרז לא יחוייב בהשבת הסבסוד למשרד.

לאור האמור, כל העברת זכויות במגרש לבניה נמוכה לפני חלוף 5 שנים מסיום הבניה וקבלת טופס 4, כפופה לקבלת אישור המשרד ולא תתאפשר העברת זכויות ללא אישור זה.

קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מפורסם באתר רמ"י.

14. בניה:

כל מי שזכה וחתם על חוזה חכירה (נספח ב') עם רמ"י כמפורט לעיל, יהיה חייב להגיש תוכנית בניה ובקשה להיתר בניה לועדת בנין ערים המקומית ולהשלים את הבניה בפועל כדי אפשרות שימוש או אכלוס תוך 48 חודשים מיום בחירת המגרש שייחשב כיום אישור העיסקה. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז על נספחיה, בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה, כפופה לאמור בפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

15. שינוי תנאי המכרז:

א. רמ"י יהא רשאי בכל עת, ועל פי שיקול דעתו הבלעדי לשנות כל תנאי מתנאי המכרז (להלן: "**שינוי תנאי המכרז**"). החלטת רמ"י על שינוי תנאי המכרז יכול שתיעשה עד למועד האחרון להגשת הצעות.

ב. רמ"י יודיע על השינוי בתנאי המכרז באמצעות אתר האינטרנט. הודעת השינוי אשר פורסמה כאמור לעיל, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציע.

ג. באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות רמ"י בקשר לשינוי תנאי המכרז אשר יפורסמו באתר המציע/הזוכה מתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי המכרז.

16. חילוט ערבות (המחאה בנקאית):

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

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

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

ידוע לזוכה כי אחד ממקרים בהם רשאית ועדת המכרזים שלא להשיב לזוכה את כספי הערבות, לאחר שנתנה לו הזדמנות להשמיע את טענותיו, הוא חזרה מהצעה לאחר שבחר את המגרש או אי עמידה בזמנים הנקובים בתנאי המכרז.

17. כללי:

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

18.2 הזכויות והחובות של הצדדים בעניינים אלה תהיינה על פי המסמכים שיחתמו על ידם ובתנאי מפורש שמסמכים אלה ייחתמו במועדים הנקובים לעיל.

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

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

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

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

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

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

18.9 הזוכה במגרש יהיה חייב בתשלום למס רכישה במשרד האוצר, בשיעור שיקבע ע"פ חוק וזאת תוך 45 יום מיום אישור העסקה.

נספחים 1-6

אישורי נכות

TO 9026208368

P.02/02

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



סמל משרד הביטחון

לכבוד
מינהל מקרקעי ישראל

א.ג.ג.

הנדון: הקצאת מגרש לבניית בית למגורים
אישור זכויות נכח צה"ל בדרגות נכות +100% (מיוחדות)
שם הנכח: _____ ת.ז.: _____

חרינו לאשר כי מרגבי _____ נבדק על ידי הרשות המוסמכת באגף
השיקום במשרד הביטחון ואושר כנכה צה"ל קשה בדרגת נכות +100% (מיוחדות)
בחרתם לתקנה 18/25 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג - 1993.

בכבוד רב,

ס' ר' האגף ור' היחידה
לתגמולים והטבות

חזקת: מחוז שיקום
מרגבי (שם הנכח) _____

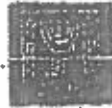
כחובת: שאול המלך 4, ח"א, מיקוד: 64733, טל': 03-7185507/8 פקס: 09-7185752
מייל: shikunN@mod.gov.il

TOTAL P.02

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

TO 9026208360

P.01/02



משרד הביטחון

לכבוד
מנהל מקרקעי ישראל

א.ג.ג.

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

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

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

בכבוד רב,

ס' ר' האגף וד' היחידה
לתגמולים וחטבות
מנחל מחוז שיקום

העתק: מחוז שיקום
מר/גב' (שם הנכה)

מחוז שיקום
מייל: shikumN@mod.gov.il

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



המוסד לביטוח לאומי
אגף השיקום

לכבוד _____

א.ג.נ.,

הנדון:

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

מר/גב': _____

ת.ז.: _____

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

בכבוד רב,

מנהל אגף השיקום

העתק: תחום שיקום, סניף
מריגבי (שם הנכה)

**אישור לנפגע פעולות איבה
בדרגת נכות קשה
נספח מס' 4**

(לנספח זה יש לצרף גם את התצהיר בנספח מס' 7)



המוסד לביטוח לאומי
אגף השיקום

לכבוד _____

א.ג.נ.,

הנדון: אישור זכאות נפגע פעולות איבה קשה

מ/ר/גב': _____

ת.ז.: _____

הרינו לאשר כי מ/ר/גב' _____ נבדק על ידי הרשות המוסמכת באגף השיקום במוסד לביטוח לאומי, ואושר כנפגע פעולות איבה קשה בהתאם לתקנה 18325 לתקנות חובת המכרזים, תשל"ג-1993, למטרת בנייה למגורים.

הבהרה:

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

בכבוד רב,

מנחל אגף השיקום

העתק: תחום שיקום, סניף
מריגבי (שם חנכה)

חמוסד לביטוח לאומי

לכבוד _____

א.ג.נ.,

הנדון:

אישור על אחוזי מוגבלות בניידות

מספר זהות: _____

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

בכבוד רב,

פקיד תביעות ניידות

העתק: מחוז שיקום _____

מרגבי (שם הנכה) _____



י"ח אדר תשע"ה
09 מרץ 2015

מדינת ישראל
משרד הרווחה והשירותים החברתיים
אגף השיקום / השירות לעיוור
דוגמא



אל: רשות מקרקעי ישראל

הנדון: _____ משפחה _____ פרטי _____ מספר תעודת זהות _____

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

לפיכך הוא/ היא מוגדר/ת כבעל/ת 100% נכות רפואית לצמיתות.
לנ"ל תעודת עיוור לצמיתות.

בברכה,

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

דש5813



נספח 7

תצהיר לנכים

תצהיר עו"ד לכלל הנכים נספח מס' 7

תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום:

חתימת המצהיר/ה

תאריך

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

חותמת וחתימת עורך הדין

תאריך

נספח ב

נוסח חוזה חכירה

חוזה חכירה

מ ה ו ן

מס' תיק: _____:

מס' חשבון: _____:

נערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ביום _____ לחודש _____ שנת _____

ב י ן

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

מצד אחד ;

ל ב י ן

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

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

מצד שני:

מ ב ו א

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"מטרת החכירה": _____.

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

"התמורה": _____

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

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

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

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

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

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

"חייבים נוספים":

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

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

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

"היעוד": _____.

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר _____

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

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

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

הצהרות והתחייבויות החוכר

1. התמורה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. הפרה יסודית

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

11. אי-התאמה ופינוי מחזיקים

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

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

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

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

13. תשלום הוצאות פיתוח

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

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

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

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

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

1. תנאים מיוחדים:

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

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

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

_____ 5. שם

_____ מס' זיהוי

_____ חתימה

_____ 6. שם

_____ מס' זיהוי חתימה

המאשר :

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

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

נספח ג

נוסח אישור חסר דירה

[חזרה לטבלה](#)

נוסח אישור אישור חסר
דירה
נספח ג'



<נמענים>:
שלום רב,

הנדון: אישור חסר דירה

הרינו לאשר כי:
<:שם פונה 1> , מספר זהות <זהות פונה>
<:שם פונה 2> , מספר זהות <זהות פונה>
מצב משפחתי: <מצב משפחתי>
נבדק/ו נמצא/ו חסרי דירה.

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

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

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

חתימות מורשי חתימה:

תאריך

שם פרטי, שם משפחה, חתימה

שם פרטי, שם משפחה, חתימה



נספח ד

רשימת המגרשים ומחיריהם

נספח ד'

בניה רוויה-פרטי

מס' חתוכנית	מס' המגרש	שטח המגרש במ"ר בערך	מלוא ערך הקרקע	מחיר הקרקע לתשלום
			המחירים נכונים ליום 03/01/22	
1 21095/ג	1 -	948	228,505.00	70,836.55
2 21095/ג	2 -	874	211,488.00	65,561.28
3 21095/ג	3 -	972	234,023.00	72,547.13
4 21095/ג	5 -	859	208,039.00	64,492.09
5 21095/ג	6 -	855	207,119.00	64,206.89
6 21095/ג	7 -	854	206,889.00	64,135.59
7 21095/ג	8 -	853	206,659.00	64,064.29
8 21095/ג	9 -	866	209,649.00	64,991.19
9 21095/ג	10 -	862	208,729.00	64,705.99
10 21095/ג	11 -	854	206,889.00	64,135.59
11 21095/ג	12 -	857	207,579.00	64,349.49
12 21095/ג	13 -	859	208,039.00	64,492.09
13 21095/ג	14 -	622	194,406.00	60,265.86
14 21095/ג	20 -	668	208,006.00	64,481.86
15 21095/ג	22 -	607	189,972.00	58,891.32
16 21095/ג	26 -	652	203,276.00	63,015.56
17 21095/ג	27 -	611	191,154.00	59,257.74
18 21095/ג	28 -	607	189,972.00	58,891.32
19 21095/ג	29 -	625	195,293.00	60,540.83
20 21095/ג	30 -	625	195,293.00	60,540.83
21 21095/ג	31 -	625	195,293.00	60,540.83
22 21095/ג	32 -	625	195,293.00	60,540.83
23 21095/ג	33 -	625	195,293.00	60,540.83

בניה רוויה-פרטי

							*
מס'	מס' התוכנית	מס' המגרש	שטח המגרש במ"ר בערך	מלוא ערך הקרקע	מחיר הקרקע לתשלום		
					המחירים נכונים ליום 03/01/22		
24	21095/ג	34	-	625	195,293.00	60,540.83	
25	21095/ג	35	-	607	189,972.00	58,891.32	
26	21095/ג	36	-	604	189,085.00	58,616.35	
27	21095/ג	37	-	648	202,093.00	62,648.83	
28	21095/ג	38	-	648	202,093.00	62,648.83	
29	21095/ג	39	-	648	202,093.00	62,648.83	
30	21095/ג	40	-	648	202,093.00	62,648.83	
31	21095/ג	42	-	604	189,085.00	58,616.35	
32	21095/ג	43	-	608	190,267.00	58,982.77	
33	21095/ג	44	-	608	190,267.00	58,982.77	
34	21095/ג	45	-	608	190,267.00	58,982.77	
35	21095/ג	47	-	610	190,859.00	59,166.29	
36	21095/ג	48	-	615	192,337.00	59,624.47	
37	21095/ג	49	-	608	190,267.00	58,982.77	
38	21095/ג	50	-	605	189,380.00	58,707.80	
39	21095/ג	53	-	668	124,918.00	38,724.58	
40	21095/ג	54	-	621	116,683.00	36,171.73	
41	21095/ג	55	-	656	122,815.00	38,072.65	
42	21095/ג	56	-	649	121,589.00	37,692.59	
43	21095/ג	57	-	638	119,662.00	37,095.22	
44	21095/ג	58	-	569	107,573.00	33,347.63	
45	21095/ג	59	-	550	104,244.00	32,315.64	
46	21095/ג	60	-	548	103,894.00	32,207.14	

בניה רוויה-פרטי

*							
מס'	מס'	מס'	שטח	מלוא	מחיר הקרקע	מס'	
	התוכנית	המגרש	המגרש	ערך הקרקע	לתשלום		
			במ"ר בערך				
				המחירים נכונים ליום			
				03/01/22			
*							
47	21095/ג	61	-	642	120,362.00	37,312.22	
48	21095/ג	62	-	623	117,034.00	36,280.54	
49	21095/ג	63	-	630	118,260.00	36,660.60	
50	21095/ג	64	-	626	117,559.00	36,443.29	
51	21095/ג	65	-	628	117,910.00	36,552.10	
52	21095/ג	66	-	620	116,508.00	36,117.48	
53	21095/ג	67	-	605	113,880.00	35,302.80	
54	21095/ג	68	-	597	112,478.00	34,868.18	
55	21095/ג	69	-	608	114,406.00	35,465.86	
56	21095/ג	70	-	619	116,333.00	36,063.23	

נספח ד1

הוצאות פיתוח לתשלום



אריאל רוננברג

מנהל אגף בכיר שיווק

נספח חיובי פיתוח למכרז שיווק

מחוז: 1 צפון עירוני
ישוב: 483 בענה
אתר: 2 שכ' דרומית
תב"ע: 21095/ג

עדיפות לאומית: א 1
מס' מנה: 22
מס' מנה פנימי: 15718
ישן מול חדש: כן

לפי החלטת הממשלה מס' 4302 מיום 29/11/2018 לפי מדד תשומות הבניה חודש בסיס : 09/2021

סבסוד בגובה 50% על פיתוח האומדן, ואינו עולה על תקרת הסבסוד תקרת סיבסוד לצמודי קרקע: 127,686

מספר מתחם	יח"ד	מגרשים	חיוב פיתוח בגין מגורים	סה"כ סבסוד	חיוב מגורים לאחר סבסוד	חיוב פיתוח כולל מסחר ותעשייה ו/או תשלומים לגורמי חוץ בתחום המגרשים	ישן מול חדש	סה"כ לגביה כללי
50688	3	מגרש 66	1,034,780	383,058	651,722	143,737	37,452	832,911
50689	4	מגרש 1	1,791,840	895,920	895,920	248,897	49,936	1,194,753
50690	4	מגרש 10	1,629,658	814,829	814,829	226,369	49,936	1,091,133
50691	4	מגרש 11	1,614,537	807,268	807,268	224,268	49,936	1,081,473
50692	4	מגרש 12	1,619,654	809,827	809,827	224,979	49,936	1,084,742
50693	4	מגרש 13	1,623,803	811,902	811,902	225,555	49,936	1,087,393
50694	4	מגרש 14	1,340,124	670,062	670,062	186,151	49,936	906,149
50700	4	מגרש 2	1,652,339	826,170	826,170	229,519	49,936	1,105,625
50701	4	מגרש 20	1,432,641	716,320	716,320	199,002	49,936	965,258
50703	4	מגרש 22	1,297,162	648,581	648,581	180,183	49,936	878,700
50707	4	מגרש 26	1,393,827	696,914	696,914	193,610	49,936	940,460
50708	4	מגרש 27	1,312,789	656,394	656,394	182,354	49,936	888,684
50709	4	מגרש 28	1,302,048	651,024	651,024	180,862	49,936	881,822
50710	4	מגרש 29	1,341,093	670,547	670,547	186,285	49,936	906,768
50711	4	מגרש 3	1,837,203	918,602	918,602	255,198	49,936	1,223,735
50712	4	מגרש 30	1,342,567	671,284	671,284	186,490	49,936	907,710
50713	4	מגרש 31	1,342,567	671,284	671,284	186,490	49,936	907,710
50714	4	מגרש 32	1,342,567	671,284	671,284	186,490	49,936	907,710
50715	4	מגרש 33	1,342,567	671,284	671,284	186,490	49,936	907,710



אריאל רוננברג

מנהל אגף בכיר שיווק

נספח חיובי פיתוח למכרז שיווק

מספר מתחם	יח"ד	מגרשים	חיוב פיתוח בגין מגורים	סה"כ סבסוד	חיוב מגורים לאחר סבסוד	חיוב פיתוח כולל מסחר ותעשייה ו/או תשלומים לגורמי חוץ בתחום המגרשים	ישן מול חדש	סה"כ לגביה כללי
50716	4	מגרש 34	1,342,567	671,284	671,284	186,490	49,936	907,710
50717	4	מגרש 35	1,303,754	651,877	651,877	181,099	49,936	882,912
50718	4	מגרש 36	1,297,162	648,581	648,581	180,183	49,936	878,700
50719	4	מגרש 37	1,392,121	696,061	696,061	193,373	49,936	939,370
50720	4	מגרש 38	1,392,121	696,061	696,061	193,373	49,936	939,370
50721	4	מגרש 39	1,392,121	696,061	696,061	193,373	49,936	939,370
50723	4	מגרש 40	1,392,121	696,061	696,061	193,373	49,936	939,370
50724	4	מגרש 42	1,297,162	648,581	648,581	180,183	49,936	878,700
50725	4	מגרש 43	1,306,197	653,099	653,099	181,438	49,936	884,473
50726	4	מגרש 44	1,306,197	653,099	653,099	181,438	49,936	884,473
50727	4	מגרש 45	1,306,197	653,099	653,099	181,438	49,936	884,473
50729	4	מגרש 47	1,310,346	655,173	655,173	182,014	49,936	887,123
50730	4	מגרש 48	1,321,086	660,543	660,543	183,506	49,936	893,985
50731	4	מגרש 49	1,306,197	653,099	653,099	181,438	49,936	884,473
50732	4	מגרש 5	1,623,803	811,902	811,902	225,555	49,936	1,087,393
50733	4	מגרש 50	1,299,605	649,803	649,803	180,522	49,936	880,261
50734	3	מגרש 53	1,115,187	383,058	383,058	154,906	37,452	924,487
50735	3	מגרש 54	1,036,486	383,058	383,058	143,974	37,452	834,854
50736	3	מגרש 55	1,094,717	383,058	383,058	152,062	37,452	901,173
50737	3	מגרש 56	1,083,513	383,058	383,058	150,506	37,452	888,413
50738	3	מגרש 57	1,064,748	383,058	383,058	147,899	37,452	867,042
50739	3	מגרש 58	949,993	383,058	383,058	131,959	37,452	736,346
50740	3	מגרש 59	918,319	383,058	383,058	127,560	37,452	700,273
50741	4	מגרש 6	1,614,537	807,268	807,268	224,268	49,936	1,081,473
50742	3	מגרש 60	914,907	383,058	383,058	127,086	37,452	696,387
50743	3	מגרש 61	1,071,572	383,058	383,058	148,847	37,452	874,813
50744	3	מגרש 62	1,039,898	383,058	383,058	144,448	37,452	838,740

נספח חיובי פיתוח למכרז שיווק

מספר מתחם	יח"ד	מגרשים	חיוב פיתוח בגין מגורים	סה"כ סבסוד	חיוב מגורים לאחר סבסוד	חיוב פיתוח כולל מסחר ותעשייה ו/או תשלומים לגורמי חוץ בתחום המגרשים	ישן מול חדש	סה"כ לגביה כללי
50745	3	מגרש 63	1,051,839	383,058	668,781	146,106	37,452	852,339
50746	3	מגרש 64	1,045,015	383,058	661,958	145,158	37,452	844,568
50747	3	מגרש 65	1,048,427	383,058	665,369	145,632	37,452	848,454
50748	3	מגרש 67	996,282	383,058	613,225	138,389	37,452	789,066
50749	3	מגרש 68	996,282	383,058	613,225	138,389	37,452	789,066
50750	3	מגרש 69	1,015,047	383,058	631,989	140,996	37,452	810,437
50751	4	מגרש 7	1,614,537	807,268	807,268	224,268	49,936	1,081,473
50752	3	מגרש 70	1,033,074	383,058	650,017	143,500	37,452	830,968
50754	4	מגרש 8	1,612,094	806,047	806,047	223,929	49,936	1,079,912
50755	4	מגרש 9	1,637,218	818,609	818,609	227,419	49,936	1,095,964
סה"כ:	206	56	73,136,215	34,208,105	38,928,119	10,159,026	2,571,704	51,658,850

אחוז מינימאלי להצלחת שיווק לתחילת הפיתוח עבור המנה זן, נקבע ל 50%

הערות למנה: בניה עצמית.מוס"צ יתוקצב מתקציב 922. סכומי החיוב והסבסוד בטבלה מתייחסים לאזרחים שאינם מומלצים בהתאם להחלטת ממשלה 4302. מומלצי כוחות הביטחון זכאים לסבסוד בשיעור 90% עבור יחידת דיור אחת במגרש (אשר מחושב מתוך העמודה: "חיוב פיתוח בגין מגורים" כפול מספר המציעים שכלולים בהצעה המשותפת) עד התקרה המקסימלית ובלבד שהתשלום המינימאלי עבור יח"ד אחת לא יפחת מ- 40,000 ש"ח. יתר יח"ד במגרש יחוייבו בחיוב מלא. לסכומים אלה יתווספו הסכומים הנוספים שאינם מסובסדים בגין "ישן מול חדש" ו "חיוב פיתוח כולל מסחר ותעשייה ו/או תשלומים לגורמי חוץ בתחום המגרשים" לפרטים נוספים לעניין אופן החישוב יש לפנות למשרד הבינוי-מחוז הצפון

תוקף אישור זה הינו למשך שישה חודשים בלבד מיום הוצאתו.

נספח ה

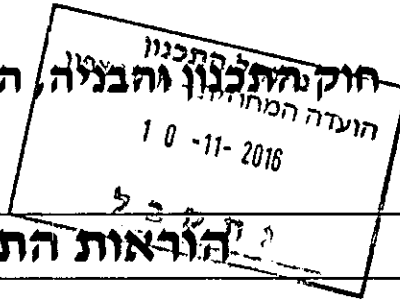
תקנון התכנית

100083355-7

תכנית מס' ג/21095

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21095

שם תוכנית: יעוד מגרשים לבניה ולמגורים בשכונה דרומית – בענה

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: בקעת בית הכרם

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו הוכנה בהמשך לתכנית מפורטת מס' ג/10853 המהווה שנוי לתכנית מתאר ג' / 1357 המאושרת. תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/10853 מכיוון שאינה בת מימוש מסיבות הנדסיות הקשורות לטופוגרפיה ותכנון כבישים ודרכים.

עיקר השינויים המוצעים הינם שינויי תוואי כבישים (בהתאם לטופוגרפיה), שינוי שצ"פ ואזורי מגורים בהתאם לתכנון החדש.

מיקום השכונה - בחלק הדרומי של בענה, צמוד לשכונת מגורים קיימת.

בתכנית 253 יח"ד, בהתאם לחלוקה לפי יעודי מגורים: מגורים א' - 57 יח"ד, מגורים ב'1 - 52 יח"ד ומגורים ב'3 - 144 יח"ד.

השטח עליו ממוקמת השכונה הוא **מדרון סלעי תלול בעל מופע ייחודי הנקרא: 'תצורת בענה'**.

השכונה משתרעת על מדרון דרומי הפונה אל כביש 85- עכו - כרמיאל.

תצורת בענה בגיאולוגיה היא תצורה הבנויה מאבן גיר. לאבני התצורה יש חשיבות כלכלית עקב היותן אבני בניה מבוקשות: "מִלְכָּה", גיר לבן גס-גביש ו"מיזי חילוי", גיר לבן דק-גביש. בדרך כלל שכבות המלכה עבות ומעליהן מונחות שכבות דקות של מיזי-חילוי. עובי התצורה כ-100 מטר. (ויקיפדיה)

חלק גדול מהמסלע הייחודי כוסה ונחפר בעת בניית השכונה הקיימת, (ראה תצ"א מצורפת) נותר רק המדרון המיועד לשכונה הדרומית המתוכננת. בתב"ע מוגדר שצ"פ גדול לאורך כל החלק הדרומי של השכונה.

השצ"פ מיועד לשמירה על המופע המרשים של התצורה הנופית הייחודית לבענה והקרויה על שמה. הסלעים ב'תצורת בענה' מאופיינים בפטינה אפרפרה הנראית כמעט אחידה לכל המסלע, אך כאשר מזיזים סלע, מתגלה חזיתו הטמונה בקרקע והיא אדומה, כך שכל נגיעה בסלעים גורמת להפרת תצורת הנוף.

יש להמנע מכניסה לשצ"פ הדרומי עם כלים כלשהם, למעט לצורך ביצוע קו הביוט ודרך השרות הנלווית אליו,

וגם זה בזהירות רבה שלא לשפוך חומר לצדדים, או להזיז אבנים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יעוד מגרשים לבניה ולמגורים בשכונה דרומית
– בענה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

ג/21095

מספר התוכנית

102.559 ד'

1.2 שטח התוכנית

שלב • מתן תוקף

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב • 1

תאריך עדכון המהדורה 11.10.2016

סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת • כן

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית • ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק • לא רלוונטי

היתרים או הרשאות
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות. •

סוג איחוד
וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם
- 225700 קואורדינטה X
758950 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום** שטח בדרום הישוב בענה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מועצה מקומית בענה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
- עכו
בענה
דרומית
לא רלוונטי

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18968	• מוסדר	• חלק מהגוש	76-100,102-104 106-110	31-32,35,37,40,112
18969	• מוסדר	• חלק מהגוש	83-137,140-146 148-149,153-155	147

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/10853	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/10853 ממשיכות לחול	5205	10/7/2003
ג/16168	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/16168 ממשיכות לחול	6593	19/05/2013

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך תוכנית	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדיב דאוד נקאש	11.10.2016		26 (כולל נספח הליכים סטטוטוריים)		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדיב דאוד נקאש	11.10.2016	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדיב דאוד נקאש	11.10.2016	1		1:1250	מנחה	נספח בנוי
	ועדה מחוזית	אדרי' שלומית שלמה	11.10.2016	3	8	1:500	מנחה	נספח נוף
	ועדה מחוזית	מיכאל רבינוב - ת.ל.מ. מהנדסים(ג.ש.) בע"מ	11.10.2016	4		1:500	מנחה	נספח תחבורה וניקוז
	ועדה מחוזית	סמיון קוגן - ת.ל.מ. מהנדסים	11.10.2016	2	22	1:5000, 1:500	מנחה	נספח מים וביוב

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

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית									
גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה
		04-6088233		04-6088232	המלכה 3 נצרת עילית.		משרד הבינוי מחוז גליל		סוג ומשפחה
									משרדי ממשלה

1.8.2 יזם במועל									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	04-6088233		04-6088232	המלכה 3 נצרת עילית.		משרד הבינוי מחוז גליל			סוג ומשפחה
									משרדי ממשלה

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	04-6558266		04-6558273	מלון פלאזה, רח' חרמון פינת רח' כרמל, ת.ד. 580 נצרת עילית 17000.		ישראל			סוג ומשפחה
									תואר
									בעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד
מס' מודד	מס' מודד	מס' מודד</							

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תכנון מחדש של שכונת מגורים מאושרת בישוב בענה, וזאת לצורך הסדרת מערכת הדרכים, השצ"פים והבינוי בהתאם לתנאי הטופוגרפיה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת הוראות בניה לאזורים כלולים בקו הכחול של התכנית.
- קביעת שימושים לאזורים השונים במסגרת הקו הכחול.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- שינוי במערכת הדרכים ובפריסת השטחים הציבוריים הפתוחים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	102.559
-------------------------	---------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מס' יח"ד	292	-39	253		המצב המאושר מבוסס על זכויות בניה לפי ג/10853 ו- ג/16168, מס' יח"ד לפי תכנית בנוי בתכנית ג/10853.
	מ"ר	57,026	-4,963	52,063		
מבני ציבור	מ"ר	3,913	-1	3,912		
תעסוקה	מ"ר	0	+475	475		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		210-213	דרך מאושרת
		300-306	דרך מוצעת
		215	דרך משולבת
		202, 203, 205, 206	שביל
		53-71	מגורים א'
		1-13	מגורים ב' 1
		14-40, 42-50	מגורים ב' 3
		100-102	מבנים ומסודות ציבור
		150, 152-154, 156-163	שטח ציבור מתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או השימוש של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		מ"ר		יעוד
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד			
18.37	דרך מאושרת	24.07	דרך מאושרת	24,681	דרך מאושרת	
5.02	דרך מוצעת	1.42	דרך להחלפת רגל	1,453	דרך להחלפת רגל	
0.24	דרך משולבת	24.57	מגורים א'	25,194	מגורים א'	
1.05	שביל	11.06	מגורים ב'	11,343	מגורים ב'	
11.41	מגורים א'	13.65	מגורים מיוחד	14,001	מגורים מיוחד	
11.06	מגורים ב' 1	6.94	שטח לבניה ציבורית	7,114	שטח לבניה ציבורית	
22.58	מגורים ב' 3	18.30	שטח ציבורי מתוח	18,773	שטח ציבורי מתוח	
6.94	מבנים ומסודות ציבור					
23.34	שטח ציבור מתוח					
100	סה"כ	100	סה"כ	102,559	סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בנייני מגורים.
	משרדים של בעלי מקצועות חופשיים
4.1.2	הוראות
א.	בתים בעלי 3 יח"ד למגרש.
ב.	תאסר בניית גגות רעפים ובניית קומות עמודים מפולשות.
ג.	יותר לקרות חניות לרכב פרטי הנמצאות על גג הבניין במסגרת שטחי שרות.
ד.	תתאפשר בניית קומת מרתף אשר תשמש לשטחי שרות (אחסנה ביתית, חדרי הסקה) באותם המגרשים שהפרשי הגבהים שלהם גבוהים, ובהתאם לגבהים בתכנית הבינוי.
ה.	תותר הקמת משרד אחד בשטח עד 50 מ"ר בכל מגרש בתנאי הוספת מקום חניה אחד בתוך המגרש

4.2	שם ייעוד: מגורים ב1
4.2.1	שימושים
	בתי מגורים
4.2.2	הוראות
א.	בתים דו משפחתיים צמודי קיר בקומת הקרקע הכוללים 4 יח"ד למגרש.
ב.	תתאפשר חלוקת משנה בין הדיירים ורישומה בטאבו.
ג.	לא תותרנה קומות עמודים מפולשות למעט המקרים שתשמשנה לצורך חניה.
ד.	תתאפשר בניית קומת מרתף אשר תשמש לשטחי שרות (אחסנה ביתית, חדרי הסקה) באותם המגרשים שהפרשי הגבהים שלהם גבוהים, ובהתאם לגבהים בתכנית הבינוי.
ה.	תאסר בניית גגות רעפים.

4.3	שם ייעוד: מגורים ב3
4.3.1	שימושים
	בתי מגורים
4.3.2	הוראות
א.	בתים בעלי 4 יחידות מגורים למגרש 2) - יחידות צמודות קרקע ו 2 - יחידות נוספות מעליהם עם חדר מדרגות אחד לשתי היחידות.
ב.	לא תותרנה קומות עמודים מפולשות למעט המקרים שתשמשנה לצורך חניה.
ג.	כל החניות לרכב פרטי תבוצענה כחלק מהבית ע"פ התכנית המאושרת במסגרת שטחי שרות. מותרת יציאת רכב אחת מהמגרש לכביש, ע"פ התכנית בלבד.
ד.	תתאפשר בניית קומת מרתף אשר תשמש לשטחי שרות (אחסנה ביתית, חדרי הסקה) באותם המגרשים שהפרשי הגבהים שלהם גבוהים, ובהתאם לגבהים בתכנית הבינוי.
ה.	תאסר בניית גגות רעפים.

4.4	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים

מוסדות חינוך, דת בריאות וחברה.

4.5	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
א.	ככרות, גנים, מגרשי משחקים, מגרשי ספורט, שבילים.
ב.	מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות כגון תקשורת, ביוב, ניקוז וחשמל.
ג.	השצ"פ הדרומי, תאי שטח מס' 152-154, 161, 'תצורת בענה' -תצורת מסלע יחודית. השצ"פ הינו לשימור ואין לבצע בו כל עבודות למעט קו ביוב ודרך שירות לטיפול בקו הביוב ברוחב 5 מ'. אין להשתמש בו לצורך דרכים זמניות או כל שימוש אחר.
4.5.2	הוראות
א.	ניתן להפנות עודפי חפירה אך ורק לשצ"פים בהם דרוש מילוי לצורך ביצוע השצ"פ, ע"פ אישור מיוחד בכתב ממהנדס המועצה. חל איסור על שפיכת חומר חפירה בשצ"פ הדרומי כולו (תאי שטח 152-154, 161). חל איסור על שפיכת פסולת בנין ו/או מכל סוג אחר בתחום התכנית ומחוצה לה.

4.6	שם ייעוד: דרך מאושרת ודרך מוצעת
4.6.1	שימושים
א.	תנועת כלי רכב והולכי רגל בהתאם לחוקי התעבורה.
ב.	מעבר תשתיות, מדרכות, גיטון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
ג.	לוחות מודעות, תאי טלפון ציבורי וכד'.
4.6.2	הוראות
א.	לא תותר בניה בשטח דרך למעט מתקנים המוזכרים בהגדרת "דרך" בחוק או בסעיפים ב', ג' לשימושים ובלבד שאין הם מפריעים את השימוש בדרך על פי סעיף א'.

4.7	שם ייעוד: שביל
4.7.1	שימושים
א.	מעבר להולכי רגל גיטון.
ב.	מעבר תשתיות
4.7.2	הוראות

4.8	שם ייעוד: דרך משולבת
4.8.1	שימושים
א.	מעבר משולב לרכב ולהולכי רגל, גיטון.
ב.	מעבר תשתיות
4.8.2	הוראות
א.	דרך משולבת בתא שטח מספר 215, תותר ממנה גישה ברכב פרטי אך ורק לבעלי המגרשים בתאי שטח מספר 16, 17.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יחיד	מס' תח' שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (אחוז)					מספר יחיד' מס' (מס')	צפיפות לדונם (יחיד' /דונם)	תכנית תח' (מס')	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)		
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שדות	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי שדות					קדמי יפנים	צדדי-שפועילי	אחורי		
מגורים א'	53-71	500	95%	-	15%	80%	-	57	4.87	50%	10	3	-	3	5	3
מגורים ב' 1	1-13	850	122%	-	20%	105%	-	52	4.58	40%	13	4	-	4	5	4
מגורים ב' 3	14-40, 42-50	600	160%	-	25%	135%	-	144	6.21	40%	13	4	-	3	5	3
מבנים ומוסדות ציבור	100-102	825	70%	-	15%	55%	-	-	-	40%	8	2	-	5	5	5

- הוועדה המקומית רשאית להעביר שטחי בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, ובהתאם לתוכנית הבינוי.
- הוועדה המקומית רשאית ליידי קומות ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, ובהתאם לתוכנית הבינוי.
- זאת בתנאי שההרווח בין כל שני מבנים יהיה לפחות 6 מטר, ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתכנית הבינוי.
- באיזור מגורים א', מותר להקים משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וזאת בכפוף לסעיף 4.1.2 ה'

6. הוראות נוספות

6.1 פיתוח תשתיות

6.1.1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

6.1.2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.1.3. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת, למקום מתאים אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

6.1.4. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.1.5 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

6.1.6 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

6.1.7 נגר עילי:

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי תלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניית יושלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.1.8 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.1.9 הוראות בנושא חשמל:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		בתיאום עם חברת חשמל
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים קטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטי בין מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקובעות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.1.10 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.1.11 תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.2 הוראות פיתוח

- 6.2.1 כתנאי להוצאת היתר בניה תיידרש הצגת תכנית פתוח לכל מבנה בשלמותו, בקני"מ 1:250 ו- 1:100, הכוללת סימון גבהים, קירות ומדרגות, חצר שרות לפילרים, מים ומיכלי אשפה, מערכת ניקוז, מעקות בטיחות וכל אלמנט אחר כגון: מחסן, מיכל דלק, בריכה.
- 6.2.2 עבודות הפתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה.
- 6.2.3 עבודות הפיתוח בשטחים הציבוריים ובמגרשים הפרטיים יבוצעו בצורה מרוכזת ע"מ למנוע שפיכת עודפים ושמירה על שטחים ירוקים.
- 6.2.4 בשטחים הציבוריים ובשבילים להולכי רגל יבוצעו העבודות על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על אחידות עיצוב לאורך צירים.
- 6.2.5 תוכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים.
- 6.2.6 חצרות השירות יסומנו וימוקמו בתכנית הפיתוח בתאום עם כל מערכת התשתיות ואין לשנות את מקומן, אלא באישור מיוחד ממהנדס המועצה.

6.3 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

- 6.3.1 קבלת היתרי בניה למבני ציבור - לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.4 חניה

- 6.4.1 החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
- 6.4.2 תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.5 אשפה

- 6.5.1 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

6.5.2.	לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש, ויסומן בהיתר הבניה
6.5.3.	לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6. חומרי חפירה ומילוי	
6.6.1.	תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
6.6.2.	פרויקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט, בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/ מנחה המבטא את המשמעות הנופית- סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.7.2007 ועדכניהן.

6.7. שימור וניצול מי נגר עילי	
6.7.1.	התכנית קובעת הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
6.7.2.	תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
6.7.3.	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.8. כיבוי אש	
6.8.1.	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.9. פיקוד העורף	
6.9.1.	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.10 מבנים להריסה
6.10.1. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.11 אתר עתיקות מוכרז
6.11.1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
6.11.2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היום על פי תנאי רשות העתיקות.
6.11.3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היום ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
6.11.4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6.11.5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.12 איחוד וחלוקה
6.12.1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא האיחוד והחלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.

6.13 הפקעות לצרכי ציבור
6.13.1. ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין

6.14 רישום
6.14.1. בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.15 היטל השבחה
6.15.1. היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית

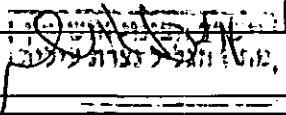
7.1 שלבי ביצוע

ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 8/11/2016 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: תאגיד: משרד הבינוי מחוז גליל	מגיש התוכנית
תאריך: 11.10.2016 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: אדיב דאוד נקאש תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 8/11/2016 מספר תאגיד:	חתימה: 	שם: תאגיד: משרד הבינוי מחוז גליל	יזם בפועל
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל תאגיד:	בעל עניין בקרע

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אדריכל אדיב דאוד נקאש, מספר זהות 054793260 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21095 ששמה, יעוד מגרשים לבניה ולמגורים בשכונה דרומית – בענה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובנוי ערים מספר רשיון 32554.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. שלומית שלמה	אדרי' נוף	נספח נוף
ב. מיכאל רובינוב	מתכנן כבישים ניקוז ותחבורה	נספחי כבישים וניקוז
ג. סמיון קוגן	מתכנן מערכות ביוב ומים	נספחי מים וביוב
ב. אפרים לבנברג	מודד מוסמך	מדידות

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

11.10.2016
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה שלומית שלמה, מספר זהות 51062933,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/21095 ששמה, יעוד מגרשים לבניה ולמגורים בשכונה דרומית – בענה (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום תכנון נוף ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 74964
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא נספח נוף.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

11.10.2016
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מיכאל רובינוב, מספר זהות 310371448

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/21095 ששמה, יעוד מגרשים לבניה ולמגורים בשכונה דרומית – בענה (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום תכנון כבישים וניקוז ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 89286.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא תכנון כבישים וניקוז.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מיכאל רובינוב

 ת.ל.מ. מהנדסים (ג.ש.) בע"מ

חתימת המצהיר

11.10.2016

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה סמיון קוגן, מספר זהות 30700934

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/21095 ששמה, יעוד מגרשים לבניה ולמגורים בשכונה דרומית – בענה (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום מים וביוב ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 55885.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא נספח מים וביוב.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


סמיון קוגן
ח.ג.מ. תכנון תשתיות (1998) בע"מ

חתימת המצהיר

11.10.2016
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/21095

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- ☐ מדידה גרפית.
☐ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 02.02.2014 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

אפרים לבנברג	503	לבנברג אפרים (1997) בע"מ	3.11.2016
שם המודד	מספר רשיון	חתימה	תאריך

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 13.1.2016 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

אפרים לבנברג	503	לבנברג אפרים (1997) בע"מ	3.11.2016
שם המודד	מספר רשיון	חתימה	תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/21095

שם התוכנית: יעוד מגרשים לבניה ולמגורים בשכונה דרומית – בענה



עורך התוכנית: אדר' אדיב דאוד נקאש תאריך: 11.10.2016 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר-מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! : הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/21095

שם התוכנית: יעוד מגרשים לבניה ולמגורים בשכונה דרומית – בענה
עורך התוכנית: אדר' אדיב דאוד נקאש תאריך: 11.10.2016 חתימה:



1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: נספח נוף, נספח בינוי, נספח תחבורה וניקוז, נספח מים ונספח ביוב		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט תוכנית".

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
		• בתי קברות		V
איחוד וחלוקה		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V
		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבני (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		V
טפסים (נוספים) ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		V
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		V
חומרי הפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי הפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		V
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח יטיפול בחומרי הפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		V
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		V
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		V
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		V
		בתכנית שמשנה שימוש או ייעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
		האם התוכנית כוללת מגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		V
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾				

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החזית מוסד התכנון.

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובתנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק חתי"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח ו

חוק מקרקעי ישראל תש"ך 1960

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960*

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

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

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

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

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



"זר" – כל אחד מאלה:

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;

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

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

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

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

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

"מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(א) טובת הציבור וביטחון;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

שמירת מצוות שמיטה

ביצוע ותקנות
(תיקון מס' 3)
חש"א-2011

(תיקון מס' 3)
חש"א-2011

משה ריין
שר החקלאות

לוי אשכול
שר האוצר

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

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

נספח ז1

מכתב קיזוז מהרשות המקומית

מכתב קיזוז אגרות והיטלים – יודפס וייחתם על ידי הרשות המקומית

5/10/21

תאריך:

לכבוד: מנהל מחוז, אגף אגרות, אגף אגרות
משרד הבינוי והשיכון

א.נ.

הנדון: פרויקט (מחוז, יישוב, אתר) מחוז מרכז מס' תכנית: 20195/6 על שינוייה
אישור קיזוז אגרות והיטלים

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

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

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

אגרה/ היטל	שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע	שיעור קיזוז (זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבנה
היטל סלילת רחובות	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____% (למחוק מה שלא רלוונטי)	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____% (למחוק מה שלא רלוונטי)
היטל תיעול	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____% (למחוק מה שלא רלוונטי)	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____% (למחוק מה שלא רלוונטי)
היטל פיתוח שטחים ציבוריים (שצפ"ים)	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____% (למחוק מה שלא רלוונטי)	קיזוז מלא/חלקי בשיעור _____% (למחוק מה שלא רלוונטי)

שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנכונים למועד פרסום המכרז, ויחול גם על אגרות והיטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לרבות הקלות שבס) שינוצלו מעבר לקבוע בתכנית נכון למועד פרסום המכרז.

הרשות המקומית תגבה כל אגרה והיטל אחר החלים או יחול על המגרשים שבתכנית, אשר אינם נזכרים לעיל לרבות אגרת בניה.



אישור חתימות

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

מר _____ תפקיד _____

מר _____ תפקיד _____

דנואר סמואל
רו"ח כלכלי ומסמך
41188
חתימת עו"ד

5/10/21
תאריך

נספח 2

מכתב קיזוז מתאגיד המים והביוב



מים הגליל
 شركة المياه والصرف الصحي م.ض.
 תאגיד המים והביוט האזורי בע"מ
 פברואר 22

ולכבוד

מנהל מחוז צפון

משרד הבינוי והשיכון

הנדון: שכונה דרומית בענה - תכנית ג 21095 (להלן: "הפרויקט")

גביית מקדמה - דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב

הואיל ותאגיד "מי הגליל תאגיד המים והביוט האזורי בע"מ" (להלן: "התאגיד") יממן את הקמת תשתיות המים והביוט העירוניות בפרויקט שבנדון, בין השאר, על ידי גביית דמי הקמה בהתאם לכללי תאגידי מים וביוט (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015 (להלן: "תכללים" ו-"דמי הקמה"); מובהר בזה שהמט"ש אינו בבעלות התאגיד.

והואיל: ומי שיוזם במגרש/מגרשים במסגרת מכרזי רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לשיווק המגרשים בפרויקט (להלן: "היזם") יחוייב לשלם למשרד הבינוי והשיכון מקדמה על חשבון דמי הקמה בגין 33% מהשטחים כמפורט בנספח "טבלת שטחים לקיוז" המצורף למכתב קיוזו זה כנספח א, וזאת בהתאם לתעריף דמי ההקמה שבתוקף במועד החיוב,

לפיכך, יערוך התאגיד את חישוב החיוב לתשלום דמי הקמה כאמור להלן:

1. עם אישור בקשה להיתר בניה במגרש בו זכה היזם, יערוך התאגיד חישוב דמי הקמה לחיוב היזם לפי כללי דמי הקמה ויפחית מהשטח הכלול בבקשה להיתר שאושרה והחייב בדמי הקמה את השטח בגינו שילם היזם את המקדמה למשרד הבינוי והשיכון (להלן: "משבי"ש).
האמור לעיל כפוף לכך שיוצג אישור בכתב ממשבי"ש כי שולמה למשב"ש המקדמה כאמור ובכפוף לכך שסך המקדמה הועבר לתאגיד תוך 14 ימים ממועד קבלתו על ידי משבי"ש.
2. התאגיד יחייב את היזם בהפרש השטח שהתקבל (כאמור סעיף 1 לעיל), מוכפל בתעריף דמי הקמה שיהיה בתוקף במועד אישור הבקשה להיתר בניה.
3. תשלום בעד התקנה וחיבור של מד מים וכל תשלום אחר שמוסמך התאגיד לגבות לפי דין ייגבו על ידי התאגיד במלואם, בכפוף להוראות כל דין.
4. כנגד התשלום שישלם היזם ישירות לתאגיד ינפיק התאגיד חשבוניות מס על פי חוק.

הנאדי עאסלה. עו"ד
 יו"ר דירקטוריון
 מי הגליל
 תאגיד המים והביוט האזורי בע"מ
 יו"ר התאגיד

מנכ"ל רב,
 משרד
 תאגיד "מי הגליל" בע"מ
 מנכ"ל התאגיד

מי הגליל
 ת.פ. 574 291 574
 תאגיד המים והביוט האזורי בע"מ
מי הגליל - תאגיד המים והביוט האזורי בע"מ
 ת.פ. 574 291 574

سجنين 3081000, المنطقة الصناعية شارع الفل 16, ص.ب. 7379
 סכנין 30810000, איזור תעשייה רח' אלפל 16, ת.ד. 7379
 هاتف: 04-8118111 | فاكس: 04-6741221 | خط طوارئ: 1-800-800-339
 www.megalil.co.il | info@megalil.co.il

בענה שכונה דרומית

תב"ע מספר	21095/ג
מספר מגרשים	68
מספר יח"ד	253
שטח התכנית (מ"ר)	102,559
שטח המגורים (מ"ר)	38,993

מחיר למ"ר לבנייה רוויה	116.2512
מחיר למ"ר לבנייה לא רוויה	133.6842

0	סכום מקדמה	תעריף דמי החזקה למ"ר	משטח 33% הבניה	יח"ד במגרש	אחוזי בניה	שטח בניה (מ"ר)	גודל מגרש משווק (מ"ר)	סוג מגרש	מספר מגרש
	ש"ח 52,277.21	133.68	391.05	4	125.00%	1185.00	948	מגורים כ 1	1
	ש"ח 48,196.50	133.68	360.53	4	125.00%	1092.50	874	מגורים כ 1	2
	ש"ח 53,600.68	133.68	400.95	4	125.00%	1215.00	972	מגורים כ 1	3
	ש"ח 47,148.75	133.68	352.69	4	125.00%	1068.75	855	מגורים כ 1	4
	ש"ח 47,369.33	133.68	354.34	4	125.00%	1073.75	859	מגורים כ 1	5
	ש"ח 47,148.75	133.68	352.69	4	125.00%	1068.75	855	מגורים כ 1	6
	#REF!	#REF!	352.28	4	125.00%	1067.50	854	מגורים כ 1	7
	#REF!	#REF!	351.86	4	125.00%	1066.25	853	מגורים כ 1	8
	ש"ח 47,755.34	133.68	357.23	4	125.00%	1082.50	866	מגורים כ 1	9
	ש"ח 47,534.76	133.68	355.58	4	125.00%	1077.50	862	מגורים כ 1	10
	ש"ח 47,093.60	133.68	352.28	4	125.00%	1067.50	854	מגורים כ 1	11
	ש"ח 47,259.04	133.68	353.51	4	125.00%	1071.25	857	מגורים כ 1	12
	ש"ח 47,369.33	133.68	354.34	4	125.00%	1073.75	859	מגורים כ 1	13
בנייה רוויה	ש"ח 38,117.37	116.25	327.89	4	160.00%	993.60	621	מגורים כ 3	14
מגרש מבונה	ש"ח 40,695.36	116.25	350.06	4	160.00%	1060.80	663	מגורים כ 3	15
בנייה רוויה	ש"ח 41,861.59	116.25	360.10	4	160.00%	1091.20	682	מגורים כ 3	16
בנייה רוויה	ש"ח 41,861.59	116.25	360.10	4	160.00%	1091.20	682	מגורים כ 3	17
מגרש מבונה	ש"ח 40,265.70	116.25	346.37	4	160.00%	1049.60	656	מגורים כ 3	18

מאגזין תאגיד המים
מחיר למ"ר לבנייה רוויה
מחיר למ"ר לבנייה לא רוויה

מחיר למ"ר לבנייה רוויה
מחיר למ"ר לבנייה לא רוויה
מחיר למ"ר לבנייה רוויה

מחיר למ"ר לבנייה רוויה
מחיר למ"ר לבנייה לא רוויה
מחיר למ"ר לבנייה רוויה

מי הגליל - תאגיד המים
והביוב האזורי בע"מ
ח.פ. 514 291 574

בענה שכונה דרומית

תב"ע מספר	21095/ג
מספר מגרשים	68
מספר יח"ד	253
שטח התכנית (מ"ר)	102,559
שטח המגורים (מ"ר)	38,993

מחיר למ"ר לבנייה רוויה	116.2512
מחיר למ"ר לבנייה לא רוויה	133.6842

0	סכום מקדמה	תעריף דמי התקמה למ"ר	33% משטח הבניה	יח"ד במגרש	אחוזי בניה	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש משווק (מ"ר)	סוג מגרש	מספר מגרש
בנייה רוויה	ש"ח	0.00	313.63	4	160.00%	950.40	594	מגורים ב 3	19
בנייה רוויה	ש"ח 41,002.26	116.25	352.70	4	160.00%	1068.80	668	מגורים ב 3	20
מגרש מבונה	ש"ח 41,002.26	116.25	352.70	4	160.00%	1068.80	668	מגורים ב 3	21
בנייה רוויה	ש"ח 37,135.28	116.25	319.44	4	160.00%	968.00	605	מגורים ב 3	22
מגרש מבונה	ש"ח 84,984.65	133.68	635.71	4	160.00%	1926.40	1204	מגורים ב 3	23
מגרש מבונה	ש"ח 37,073.90	116.25	318.91	4	160.00%	966.40	604	מגורים ב 3	24
מגרש מבונה	ש"ח 38,731.18	116.25	333.17	4	160.00%	1009.60	631	מגורים ב 3	25
בנייה רוויה	ש"ח 39,958.79	116.25	343.73	4	160.00%	1041.60	651	מגורים ב 3	26
בנייה רוויה	ש"ח 37,442.19	116.25	322.08	4	160.00%	976.00	610	מגורים ב 3	27
בנייה רוויה	ש"ח 37,258.04	116.25	320.50	4	160.00%	971.20	607	מגורים ב 3	28
בנייה רוויה	ש"ח 38,362.90	116.25	330.00	4	160.00%	1000.00	625	מגורים ב 3	29
בנייה רוויה	ש"ח 38,362.90	116.25	330.00	4	160.00%	1000.00	625	מגורים ב 3	30
בנייה רוויה	ש"ח 38,362.90	116.25	330.00	4	160.00%	1000.00	625	מגורים ב 3	31
בנייה רוויה	ש"ח 38,362.90	116.25	330.00	4	160.00%	1000.00	625	מגורים ב 3	32
בנייה רוויה	ש"ח 38,362.90	116.25	330.00	4	160.00%	1000.00	625	מגורים ב 3	33
בנייה רוויה	ש"ח 38,362.90	116.25	330.00	4	160.00%	1000.00	625	מגורים ב 3	34
בנייה רוויה	ש"ח 37,258.04	116.25	320.50	4	160.00%	971.20	607	מגורים ב 3	35

מוסטפא אבריר
מנכ"ל
תאגיד "מי הגליל" בע"מ

אנאדי עאסלה עויד
יו"ר דירקטוריון
מי הגליל



מי הגליל - תאגיד המים
ותביוב האזורי בע"מ
ח.ג. 514 291 574

בענה שכונה דרומית

תב"ע מספר	21095/ג
מספר מגרשים	68
מספר יח"ד	253
שטח התכנית (מ"ר)	102,559
שטח המגורים (מ"ר)	38,993

מחיר למ"ר לבנייה רוויה	116.2512
מחיר למ"ר לבנייה לא רוויה	133.6842

0	סכום מקדמה	הערף דמי ההקמה למ"ר	33% משטח הבניה	יח"ד במגרש	אחוזי בניה	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש משווק (מ"ר)	סוג מגרש	מספר מגרש
בנייה רוויה	ש"ח 37,073.90	116.25	318.91	4	160.00%	966.40	604	מגורים ב 3	36
בנייה רוויה	ש"ח 39,774.65	116.25	342.14	4	160.00%	1036.80	648	מגורים ב 3	37
בנייה רוויה	ש"ח 39,774.65	116.25	342.14	4	160.00%	1036.80	648	מגורים ב 3	38
בנייה רוויה	ש"ח 39,774.65	116.25	342.14	4	160.00%	1036.80	648	מגורים ב 3	39
בנייה רוויה	ש"ח 39,774.65	116.25	342.14	4	160.00%	1036.80	648	מגורים ב 3	40
בנייה רוויה	ש"ח 37,073.90	116.25	318.91	4	160.00%	966.40	604	מגורים ב 3	42
בנייה רוויה	ש"ח 37,319.43	116.25	321.02	4	160.00%	972.80	608	מגורים ב 3	43
בנייה רוויה	ש"ח 37,319.43	116.25	321.02	4	160.00%	972.80	608	מגורים ב 3	44
מגרש מבונה	ש"ח 37,994.61	116.25	326.83	4	160.00%	972.80	608	מגורים ב 3	45
בנייה רוויה	ש"ח 37,442.19	116.25	322.08	4	160.00%	990.40	619	מגורים ב 3	46
בנייה רוויה	ש"ח 37,749.09	116.25	324.72	4	160.00%	976.00	610	מגורים ב 3	47
בנייה רוויה	ש"ח 37,319.43	116.25	321.02	4	160.00%	984.00	615	מגורים ב 3	48
בנייה רוויה	ש"ח 37,135.28	116.25	319.44	4	160.00%	972.80	608	מגורים ב 3	49
	#VALUE!	מגורים ב 3	209.42	3	95.00%	968.00	605	מגורים ב 3	50
	#VALUE!	מגורים ב 3	194.68	3	95.00%	634.60	668	מגורים א	53
	#VALUE!	מגורים ב 3	205.66	3	95.00%	589.95	621	מגורים א	54
						623.20	656	מגורים א	55

מוסטפא אבריר
מנכ"ל
תאגיד "מי הגליל" בע"מ

ד"ר דירקטור
מי הגליל
תאגיד "מי הגליל" בע"מ

משרד המשפטים
מחלקת רישום מקרקעין
מס' 514 291 574

מי הגליל - תאגיד המים
והביוב האזורי בע"מ
514 291 574

בענה שבונה דרומית

תב"ע מספר	21095/ג
מספר מגרשים	68
מספר יח"ד	253
שטח התכנית (מ"ר)	102,559
שטח המגורים (מ"ר)	38,993

מחיר למ"ר לבנייה רוויה	116.2512
מחיר למ"ר לבנייה לא רוויה	133.6842

מספר מגרש	סוג מגרש	גודל מגרש משוער (מ"ר)	סה"כ שטחי בנייה (מ"ר)	אחוזי בנייה	יח"ד במגרש	משטח 33% הבניה	תעריף דמי' התקמה למ"ר	סכום מקדמה	0
56	מגורים א	649	616.55	95.00%	3	203.46	מגורים ב 3	#VALUE!	
57	מגורים א	638	606.10	95.00%	3	200.01	מגורים ב 3	#VALUE!	
58	מגורים א	569	540.55	95.00%	3	178.38	מגורים ב 3	#VALUE!	בנייה רוויה
59	מגורים א	550	522.50	95.00%	3	172.43	מגורים א	#VALUE!	בנייה רוויה
60	מגורים א	548	520.60	95.00%	3	171.80	מגורים א	#VALUE!	בנייה רוויה
61	מגורים א	642	609.90	95.00%	3	201.27	מגורים ב 3	#VALUE!	
62	מגורים א	623	591.85	95.00%	3	195.31	מגורים ב 3	#VALUE!	
63	מגורים א	630	598.50	95.00%	3	197.51	מגורים ב 3	#VALUE!	
64	מגורים א	626	594.70	95.00%	3	196.25	מגורים ב 3	#VALUE!	הנדיע אשכול עו"ד
65	מגורים א	628	596.60	95.00%	3	196.88	מגורים ב 3	#VALUE!	יו"ר דירקטוריון
66	מגורים א	620	589.00	95.00%	3	194.37	מגורים א	#VALUE!	מי הגליל
67	מגורים א	605	574.75	95.00%	3	189.67	מגורים א	#VALUE!	האגף המס' והכניס האזורי נעים
68	מגורים א	597	567.15	95.00%	3	187.16	מגורים א	#VALUE!	בנייה רוויה
69	מגורים א	608	577.60	95.00%	3	190.61	מגורים א	#VALUE!	
70	מגורים א	619	588.05	95.00%	3	194.06	מגורים א	#VALUE!	
71	מגורים א	607	576.65	95.00%	3	190.29	מגורים א	#VALUE!	
סכ"ה		46,256	62423.20		253			#REF!	

מוסטפא אבו ריא
מנכ"ל
תאגיד "מי הגליל" בע"מ

הנדיע אשכול עו"ד
יו"ר דירקטוריון
מי הגליל
האגף המס' והכניס האזורי נעים



מי הגליל - תאגיד המים
והביוב האזורי בע"מ
ה.פ. 151574291

בענה שכונה דרומית

תב"ע מספר	21095/ג
מספר מגרשים	68
מספר יח"ד	253
שטח התכנית (מ"ר)	102,559
שטח המגורים (מ"ר)	38,993

מחיר למ"ר לבנייה רוויה	116.2512
מחיר למ"ר לבנייה לא רוויה	133.6842

מספר מגרש	סוג מגרש	גודל מגרש משוק (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה	יח"ד במגרש	משטח הבניה 33%	תעריף דמי ההקמה למ"ר	סכום מקדמה	חאצי המ"ר והבני האזורי בע"מ
									0

מוסספא אברא
תאריך "מ"ר"ג
מנכ"ל
ס"מ



מי הגליל - תאריך המים
והביוב האזורי בע"מ
ת.פ. 574 291 574

נספח ח

**הסכם תשתית בניה עצמית
שייחתם עם חברת "יהל מהנדסים
ייזום פרויקטים בע"מ"**

האתר: מס' תב"ע	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	--------------------------------	-------------	------------------------	--

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (משתכן/בנה ביתך)

שנערך ונחתם ב: _____ ביום: _____ לחודש: _____ שנת: _____

- ב י ן -

שם החברה: יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ

כתובת: רח' יגאל אלון 94

ישוב ומיקוד: תל אביב, 67443

(אשר תיקרא להלן: "החברה")

מצד אחד

- ל ב י ן -

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

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד,

(אשר יקרא להלן: "היזם" או "המשתכן")

מצד שני

הואיל: ורשות מקרקעי ישראל ו/או גוף/ים שהוא מייצג (להלן: "הרשות") הינו הבעלים של הקרקע המפורטת בחוזה זה, בשכונה הדרומית ב – בענה;

והואיל: והרשות יעדה את הקרקע או חלקים ממנה לבניה על ידי יזם שיקבע על ידה ו/או ע"י משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד");

והואיל: ובין משרד הבינוי והשיכון לבין החברה נחתם חוזה הרשאה לניהול עבודות תכנון ולפיתוח תשתיות ציבוריות באתר (להלן: "חוזה הרשאה"), כהגדרתו בחוזה זה, אשר הוסב למשרד;

והואיל: בהתאם לחוזה הניהול האמור, החברה ביצעה, מבצעת או תבצע את עבודות התכנון ופיתוח התשתיות באתר;

והואיל: והיזם נקבע על ידי הרשות ו/או המשרד כזכאי להקצאת מגרש/מתחם מס' _____ (מס' מתחם _____) שבקרקע (להלן: "המגרש/מתחם"), בכפוף למילוי התנאים המוקדמים שנקבעו ע"י הרשות ו/או המשרד;

והואיל: והיזם מתעתד לחתום על החוזה בגין הקרקע עם הרשות (להלן: "החוזה בגין הקרקע") ביחס למגרש/מתחם, כהגדרתו בחוזה זה;

והואיל: והרשות קבעה - כתנאי מוקדם להסכמתו להקצאת המגרש/מתחם ליזם, כי על היזם להתקשר בחוזה זה עם החברה ולהתחייב כלפיה בכל ההתחייבויות המפורטות בו;

והואיל: והיזם מבקש להתקשר עם החברה בחוזה זה ולשלם למשרד את סכום הוצאות הפיתוח הכללי, הכל כמפורט בחוזה זה;

האתר : מס' תב"ע	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :	
--------------------	--------------------------------	--------------	--------------------------	--

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן :

1. המבוא, נספחים וכותרות :

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

2. הגדרות :

- א. **"חוזה ההרשאה"** - חוזה הרשאה, שנחתם בין המשרד לחברה, ובו קיבלה החברה על עצמה את ניהול ביצוע עבודות התכנון ופיתוח התשתיות הציבוריות באתר.
- ב. **"האתר"** - האתר המתואר בתנאים המיוחדים (**נספח ב'** לחוזה זה).
- ג. **"התכנית"** - תכנית הנזכרת בתנאים המיוחדים (**נספח ב'** לחוזה זה).
- ד. **"המגרש/המתחם"** – מגרש או מספר מגרשים המשווקים כחטיבת קרקע אחת, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה בגין הקרקע עם הרשות, 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/מתחם על פי לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- ה. **"המבנה"** - המבנה או המבנים או כל מבנה נוסף או אחר, שייבנה על ידי היזם במגרש/מתחם, על פי היתר בנייה כדין ועל פי תנאי החוזה בגין הקרקע, כהגדרתו להלן.
- ו. **"חוזה בגין הקרקע"** - חוזה, שייחתם בין הרשות לבין היזם לרכישת הזכויות בקרקע דהיינו : חוזה מכר, או חוזה חכירה, או חוזה פיתוח בהתאם לתנאי העסקה.
- ז. **"הרשות המקומית"** – הרשות, בתחומה מצוי האתר.
- ח. **"משתכנים אחרים"** – משתכנים ו/או יזמים, אשר עימם נחתמו או ייחתמו חוזים בגין הקרקע בתחומי האתר.
- ט. **"מנהל הפרויקט"** - מי שימונה מטעמה של החברה כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר על ידי החברה.
- י. **"עבודות פיתוח הכללי"** - עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות שבוצעו, יבוצעו על ידי החברה באתר, כמפורט בחוזה זה.
- יא. **"הוצאות הפיתוח"** - התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בהתאם למסמכי המכרז ולתנאי חוזה זה, בהתאם לדרישות המשרד וכמתחייב מהחוזה בגין הקרקע.
- יב. **"מדד"** - משמעו מדד תשומות הבניה למגורים המתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו.

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	--------------------------------	--------------------

- יג. **"מדד בסיסי"** – המדד הנקוב בתנאים המיוחדים, נספח ב'.
- יד. **"מדד חדש"** - המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום מאלה, המוטלים על היזם בהתאם לחוזה זה, ובלבד שלא יפחת מהמדד הבסיסי.
- טו. **"הפרשי הצמדה"** - ההפרש בין המדד החדש למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפרעון. מוסכם כי לצורך חישוב הפרשי הצמדה, לא תילקח בחשבון ירידה במדד החדש אל מתחת למדד הבסיסי.
- טז. **"ריבית"** – ריבית החשב הכללי בשיעור שיהיה נהוג במשרד האוצר - אגף החשב הכללי, לרבות חישוב הריבית, שיעשה בהתאם להנחיות החשב הכללי, כפי שיתפרסמו מעת לעת.
- טז. **"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.
- יז. **"ריבית שקלית"** – ריבית לא צמודה שמפרסם החשב הכללי במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה.
- יח. **"המועד הקובע"**, **"יום אישור העסקה"** – יום אישור וועדת המכרזים ברשות על הזוכה במגרש/מתחם.

3. ההתקשרות :

- 3.1 היזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח למשרד, באמצעות החברה, כמתחייב מתנאי חוזה זה ולמלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והחברה, מצידה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח, כמתחייב מתנאי חוזה ההרשאה וחוזה זה.
- 3.2 ידוע לו כי חתימת חוזה זה ועמידה בתנאיו, מהווים תנאי מוקדם להסכמת הרשות לחתימת חוזה בגין הקרקע.
- 3.3 היזם מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים כי התשלום יבוצע בהתאם להוראות המשרד מעת לעת, דהיינו למשרד או למי שהמשרד יורה.
- 3.4 היזם מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך כי במידה ולא ימלא אחר האמור לעיל מכל סיבה שהיא - תפקע זכותו לקבל המגרש/מתחם וחוזה זה יבוטל עימו, וזאת מבלי לגרוע מזכויות המשרד והרשות עפ"י חוזה זה ועפ"י החוזה בגין הקרקע ועפ"י כל דין.
- 3.5 לא תתאפשר העברת זכויות עד לתום חמש שנים ממועד החתימה על הסכם תשתית באזורי עדיפות לאומית כאשר היזם קיבל הנחת סבסוד בהוצאת הפיתוח.
- 3.6 למען הסר כל ספק, מוצהר ומוסכם בזה, כי המשרד אינו מוסמך להעניק או לגרום להענקת כל זכות במקרקעין בגין הקרקע או המגרש/מתחם וכי כל התקשרות משפטית מחייבת בגין הזכויות בקרקע ו/או במגרש/מתחם תערך ותחתם בין הרשות לבין היזם בלבד.
- 3.7 הצדדים מסכימים כי על הקרקע ו/או בגינה בוצעו ו/או מבוצעות ו/או יבוצעו ע"י החברה העבודות המתוארות בנספח א' ואלה בלבד, ובהתאם למפורט בחוזה זה.

האתר : מס' תב"ע	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :	
--------------------	--------------------------------	--------------	--------------------------	--

4. עבודות הפיתוח :

4.1 החברה תבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, כמתחייב מתנאי חוזה ההרשאה וחוזה זה, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, על פי שיקול דעתה.

עבודות הפיתוח, שיבוצעו על ידי החברה, מפורטות בנספח א' לחוזה.

באישור מוקדם של המשרד ובתיאום עם הרשות המקומית, תהא החברה רשאית לפעול לשינוי התכנית ו/או לשינוי בתכניות עבודות הפיתוח בתחום שטח ההרשאה.

4.2 במידת הצורך ועל פי שיקול דעתה המוחלט של החברה, תהא היא רשאית להעביר בתחומי המגרש/מתחם קוי תשתית למיניהם (לרבות קוי ביוב, מים, חשמל ותקשורת) לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך, שתחליט עליו החברה. היזם מצהיר, כי הדבר הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי החברה בעניין זה.

4.3 אם חלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח, שבוצעו על ידי החברה או אחרים, וכי מצא את העבודות לשיעור רצונו המלא ואין ולא יהיו לו כל טענות כלפי החברה או המשרד, מכל סוג בקשר לעבודות הפיתוח. היזם מתחייב להתאים את ביצוע הבניה של המגרש כך שיחובר לתשתיות שהוכנו ע"י החברה מבחינת מיקומן ומפלסן בין היתר- חיבורי ביוב חיבורי מים, גומחות תקשורת וחשמל מפלסי חנייה וכו'.

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

4.5 היזם מתחייב לאפשר לחברה להכנס למגרש/מתחם בכל עת, על מנת לבצע עבודות המוטלות עליה, אף אם אינן קשורות בהכרח למגרש/מתחם.

4.6 פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, סדרי העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו נתונים לשיקול דעתם המוחלט והבלעדית של המשרד ו/או החברה.

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

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

4.8 החברה מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני על פי שיקול דעתה לצורך קבלת טופס 4 על ידי היזם, יושלם עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.

4.9 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש/מתחם ליזם, מובהר כי החברה לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם אם חלו עיכובים שונים בביצוע

האתר : מס' תב"ע	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :	
--------------------	--------------------------------	--------------	--------------------------	--

עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק מהן, כתוצאה מגורמים, שאין לחברה שליטה עליהם, כגון עקב פעולות, הוראות, או החלטות של הרשות המקומית, ורשויות אחרות ו/או מחמת כח עליון ו/או מחמת הוראת כל דין. כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית החברה לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור המשרד, וליזם לא תהא כל טענה או תביעה כנגד המשרד ו/או החברה במקרה כזה.

4.10 מבלי לגרוע מהאמור בסעי' 4.9 לעיל ובנוסף לכל עיכוב ואיחור המותרים על פיו, מוסכם בזה כי איחור של 90 יום במועד תחילת ביצוע עבודות הפיתוח ו/או במועד השלמת ביצועו של שלב כלשהו בעבודות הפיתוח ו/או בהשלמת עבודות הפיתוח ו/או במסירת המגרש/מתחם לזים, לא יהווה ולא ייחשב הפרה של התחייבות מצד החברה ולא יזכה את הזים בכל טענה ודרישה כלפי המשרד ו/או החברה.

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

4.12 על אף האמור בכל מקום אחר בחוזה זה, מוסכם בזה כי החברה, על פי הסכמה בינה לבין המשרד, תהא רשאית לבחור בין ביצוען של חלק מעבודות הפיתוח על ידה לבין תשלום לרשות המקומית לשם ביצוען של אותן עבודות, ובמקרה כזה תהא החברה פטורה מביצוע אותו חלק של עבודות הפיתוח הכללי, בגין בוצע כאמור תשלום לרשות המקומית, אולם תבצע פיקוח עליון על ביצועו. לא יהיה באמור לעיל בכדי לגרוע מהתחייבויות הזים על פי חוזה זה.

4.13 הזים מצהיר כי הובא לידיעתו, כי עם השלמת ביצוען של עבודות הפיתוח או כל חלק מהן, יימסרו העבודות לרשות המקומית ועם קבלתן על ידה תהא היא אחראית לתחזוקתן ולהפעלתן השוטפת והתקינה.

5. פעולות בנייה של הזים:

5.1 הזים מצהיר כי ראה ובדק את המגרש/מתחם וסביבתו ומצא אותו מתאים לצרכיו ומטרותיו ולא יהיו לו טענות כלשהן כלפי החברה ו/או מי מטעמה בעניין זה.

5.2 הזים מצהיר כי ראה ובדק את תכניות הפיתוח והתשתיות של המתחם, לרבות תכניות פיתוח המגרש ותכניות עבודות העפר במגרש ומצאן מתאימות לצרכיו ומטרותיו.

5.3 הזים מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש/מתחם אך ורק לאחר מסירת המגרש/מתחם לידי. מסירת המגרש/מתחם, לצורך העניין, תיחשב כמועד בו קיבל הזים את יתדות הסימון של המגרש/מתחם מידי החברה.

תפיסת המגרש/מתחם על ידי הזים ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, ייעשו רק לאחר תיאום עם החברה ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה.

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

הזים לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה, אלא לאחר שהחברה בדקה את התאמת הבקשה לתשתיות באתר. כמו כן, לא יגיש הזים את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש/מתחם, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות הבנייה מאת הרשות והחברה.

היתר הבנייה יוכן ע"י אדריכל מטעם הזים ויערך על בסיס חוברת ההנחיות למשתכן המצורפת לחוזה זה, כמו כן היתר הבנייה יוגש עבור מגרש שלם של 1 או

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' : פרויקט :	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	-------------------	--------------------------------	--------------------

2 יחידות דיור, המשמעות היא שעל כל היזמים שזכו במגרש מסוים להתאגד יחד ולהגיש בקשה משולבת להיתר הבנייה.

בכפוף לאמור לעיל, היזם יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש/מתחם אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידיו היתר בניה כחוק.

5.3 היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש/מתחם, מעבר לזכויות המוקנות בת.ב.ע. נשוא המכרז, יהיה עליו לשלם למשרד, באמצעות החברה, תוספת להוצאות הפיתוח, הנקובות בחוזה זה, בשיעור שיקבע המשרד, וזאת מבלי לגרוע מחובת היזם לשלם אגרות והיטלים על פי חוק לרשות המקומית.

אין באמור לעיל בכדי להקנות ליזם זכות לקבלת זכויות בניה נוספות, ואין בקבלת זכויות בניה נוספות על ידי היזם, בכדי להטיל על החברה חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח כללי נוספות או חורגות, מעבר לאלה, שבהן התחייבה בחוזה זה, או מעבר לאלה, שהתחייבה לבצען על פי המצב התכנוני, שהיה תקף במועד חתימת חוזה זה, וכל עבודת פיתוח נוספת או חורגת, תהיה נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

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

על היזם לתכנן ולבצע את הבנייה והפיתוח בהתאם להוראות התוכנית התקפה, ובהתאם לתדריך התכנון, להוראות והנחיות החברה ו/או הנחיות הרשות המוסמכת.

5.5 היזם לבדו יישא באחריות מלאה ובלעדית בכל הקשור בתכניות הבניה ו/או לבנייה בפועל במגרש/מתחם, כלפי כל גוף ורשות, לרבות כלפי החברה. להסרת כל ספק, מוסכם ומובהר בזאת במפורש כי החברה לא תהא אחראית בכל צורה שהיא כלפי כל אדם וגוף, לכל דבר וענין הנובע מפעולות הקשורות לבנייה של היזם במגרש/מתחם. היה והחברה תיתבע על ידי צד כלשהו לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של היזם במגרש/מתחם, מתחייב היזם לשפות את החברה מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל סכום, שנדרשה לשלם ו/או ששילמה בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות החברה בטיפול בנושא זה.

5.6 היזם מתחייב בהתחייבות שהפרתה תהווה הפרה יסודית של חוזה זה, לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש/מתחם והמבנה במגרש/מתחם לתשתיות, שביצעה או תבצע החברה במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות החברה ו/או מנהל הפרויקט, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות, שביצעה החברה ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות, שיבוצעו על ידי החברה ו/או על ידי משתכנים אחרים, במידה ויבוצעו.

5.7 היזם מתחייב לבצע גדרות בנויות סביב המגרש, לרבות גדרות מעל קירות תומכים שטחים ציבוריים שבוצעו ע"י החברה בהתאם לפרטי הביצוע, שנקבעו ע"י החברה בתדריך התכנון, ככל שגדרות אלה לא בוצעו ע"י החברה.

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

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

האתר : מס' תב"ע	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	מס' : פרויקט :		מס' מגרש : מס' מתחם :	
--------------------	--------------------------------	-------------------	--	--------------------------	--

כן מתחייב היזם כי במידת הצורך ועל פי דרישת החברה, לאפשר ביצוע מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרש/מתחמו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב הוא, במידת הצורך ועל פי דרישת החברה, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש/מתחם, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש/מתחם. היזם מוותר בזאת על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות ו/או המשרד ו/או החברה ו/או משתכנים אחרים בגין כל האמור לעיל.

אם הצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהיזם כבר ביצע עבודות במגרש/מתחם, מתחייבת החברה לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות היזם ותחזיר, על חשבונה, את המצב במגרש/מתחם ככל הניתן לקדמותו.

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

היזם לא יהיה זכאי לבוא בכל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות ו/או המשרד ו/או החברה במידה ויידרש לבצע עבודות כאמור.

כל קירות חזיתות המגרש/מתחם והקירות התומכים בתחום המגרש ובגבולותיו יתוכננו וייבנו על ידי היזם על אחריותו ועל חשבון, על פי האמור בחוזה, לפי הנחיות תכנית הפיתוח שאושרה ויחופו באבן בהתאם לתוכניות המאושרות.

על אף האמור לעיל ועל פי קביעתה הבלעדית של החברה והמשרד יתוכננו ויבוצעו קירות ועבודות עפר במגרשים. היזמים ישלמו, במקרים שיוחלט עליהם, למשרד תשלום עבור ביצוע עבודות עפר והקמת קירות תמך/גדר במגרשים, כמפורט בנספח י"ד.

5.11 היזם מתחייב להעסיק מהנדסים רשויים לתכנון ולפיקוח על העבודות שיבוצעו על ידו בתחום המגרש ובגבולותיו.

אישור האיכלוס (טופס 4) יינתן ע"י העירייה רק לאחר שהמהנדסים מטעם היזם יאשרו על ידי חתימה על הטפסים המתאימים, כמצוין בנספח י"ב, אשר מעידים כי העבודות בתחום המגרש בוצעו תחת פיקוחם של המהנדסים, והם מאשרים כי העבודות בוצעו כנדרש.

להסרת ספק, לחברה או למי מטעמה, לא תהיה כל אחריות לעבודות שיבוצעו על ידי היזמים ומי מטעמם.

5.12 מוסכם בזאת במפורש כי החברה לא תהא צד לכל סכסוך בין משתכנים באתר ולא תישא באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו על ידי מי מהמשתכנים למשתכנים אחרים ולרכושם. ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי החברה, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של משתכנים אחרים.

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

האתר : מס' תב"ע	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :	
--------------------	--------------------------------	--------------	--------------------------	--

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

5.14 היה ותמצא החברה כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תבצע החברה את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם לחברה את כל ההוצאות מכל מין וסוג, שיוצאו לצורך ביצוע התיקונים, בתוספת 10% לכיסוי הוצאות החברה, וזאת מייד עם דרישתה הראשונה של החברה.
חשבוניתיה של החברה ישמשו ראיה מכרעת לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.

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

החברה תהא זכאית לסלק כל הפרעה, שתיווצר על ידי היזם לפעולותיהם של משתכנים אחרים במגרשים סמוכים, כתוצאה מהנחת חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצא בזה מחוץ לגבולות המגרש/מתחם.

לשם הסרת ההפרעה, שנוצרה על ידי היזם ו/או מי מטעמו, תהא לחברה הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה - כאשר כל ההוצאות, שייגרמו לחברה במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות החברה בטיפול בנושא, יהיו על חשבונו של היזם. החברה תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בחוזה זה להלן לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור. נוסח הערבות כמפורט **בנספח יא'** לחוזה.

לחברה תהא הזכות לחייב את היזם בהוצאות סילוק ההפרעה, אשר מגרשו/מתחמו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד החברה עקב כך.

החברה תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, רק לאחר שהתרתה בכתב או בעל פה ביזם בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה.
היזם, מצידו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבנייה של משתכנים אחרים במגרשים אחרים, וכן שלא להניח כל חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין וכו' בזה מחוץ לגבולות המגרש/מתחם. כן מתחייב היזם לתאם עם החברה ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש/מתחם ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.

היזם, בחתימתו על חוזה זה, מביע הסכמתו ונותן בזה יפוי כח בלתי-חוזר לחברה לפעול כאמור לעיל לשם סילוק כל הפרעה לעבודות הפיתוח ו/או לפעולות בנייה של משתכנים אחרים, והוא מתחייב לשלם לחברה את מלוא הוצאותיה בפעולות לסילוק ההפרעה, לרבות הוצאות ניהול (עד 10%), בהתאם לדרישת החברה ובתוך 7 ימים ממועד הדרישה.

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

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

האתר : מס' תב"ע	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :	

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

5.17 מנהל הפרויקט וכל נציג מוסמך אחר מטעמה של החברה, יהיה רשאי להיכנס למגרש/מתחם בכל עת ביצוע עבודות הבנייה של היזם במגרש/מתחם, 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 החברה בגין עבודות היזם במגרש/מתחם או בכדי לפטור את היזם מהתחייבות כלשהי, שנטל על עצמו בחוזה זה.

5.18 היזם מתחייב כי כל עבודות החיבור של המגרש/מתחם ותשתיותיו אל התשתיות אשר בוצעו על ידי החברה במסגרת עבודות הפיתוח הכללי, תבוצענה על ידו על פי הנחיות החברה באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח. במידה שלא ניתן יהיה לחבר את מערכת הביוב של המבנה ישירות למערכת הביוב הציבורית, בגלל הפרשי גובה שלא מאפשרים חיבור ישיר של מערכת הביוב של המבנה למערכת הביוב הציבורית, יתקין היזם משאבה בתחום המגרש, על פי תכנית שתוכן ע"י היזם, ותאושר ע"י הרשות הרלוונטית.

היזם מתחייב להתחבר לצנרת הביוב שהוכנה ע"י החברה בסמוך לגבולות המגרש, לא תתאפשר חפירה "פרטית" מחוץ לגבולות המגרש וחיבורים "פרטיים" לקו הראשי של התאגיד.

קו הביוב "הפרטי" שמחבר את המגרש לקו הביוב "הציבורי" מתוך המגרש ועד לשוחה שבכביש יהיה באחריות ובאחזקת היזם ועל היזם לשמור עליו במצב תקין ולטפל בתקלות בקו ככל שיהיו כאלה.

5.19 היזם יבדוק אצל הרשויות המוסמכות קיומן של תשתיות בתחום המגרש. היזם מתחייב להעתיק או לבטל תשתיות אלה על חשבונו ובאישור בעלי התשתיות. עצים שנמצאים בתחום המגרש יועתקו או יעקרו על חשבון היזם, ובאישור הרשויות המוסמכות (פקיד היערות, ורשויות רלוונטיות אחרות).

5.20 ידוע ליזמים, והם מסכימים לכך שניקוז מי הגשמים מתחום המגרשים יהיה עילי בין המגרשים אל השטחים הציבוריים. מי הגשמים יזרמו מהמגרשים העליונים אל המגרשים הנמוכים הגובלים, ומשם אל השטחים הציבוריים.

5.21 המגרש הוכרז כאתר עתיקות. היזם יישא ככל שיידרש בעלות המפקח מטעם רשות העתיקות, על פי קביעתה, ובמידת הצורך גם בחפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין בהתאם לכל דין. היזם מצהיר ומתחייב כי אין לו ולא תהינה לו כל תביעות מכל מין וסוג שהוא כלפי הרשות ו/או כלפי החברה.

5.22 על היזם לקבל את הסכמת הרשות והחברה לבקשה לקבלת היתר בנייה, טופס 4 ותעודת גמר, לפי העניין. הסכמת הרשות והחברה יינתנו באמצעות חתימת הרשות והחברה על הבקשות כאמור.

5.23 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/מתחם, טרם תחילתן וכתנאי מוקדם לתחילתן, בביטוח עבודות קבלניות, בו יתווספו החברה והמשרד כמבוטחים נוספים.

לדרישת החברה, יציג היזם בפני החברה אישור חברת הביטוח על קיום הביטוח ותנאיו, ובמידה ויידרש לכך על ידי החברה מתחייב הוא להכניס שינויים בתנאי

האתר : מס' תב"ע	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :	
--------------------	--------------------------------	--------------	--------------------------	--

פוליסת הביטוח, היקפי הכיסוי ותנאי הביטוח, בהתאם לדרישות החברה ובתוך 7 ימים מקבלתן.

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

6. גבולות המגרש/מתחם :

6.1 סימון גבולותיו של המגרש/מתחם יבוצע על ידי החברה, באמצעות מודד מטעמה.

6.2 היזם יקבל מהחברה הודעה על המועד בו יוכל לקבל את המגרש/מתחם, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהחברה את המגרש/מתחם המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש/מתחם המסומן יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש/מתחם וגבולותיו.

נוסח ההודעה על מועד קבלת המגרש/מתחם המסומן (**נספח ז'**), ונוסח האישור על קבלת המגרש/מתחם המסומן (**נספח ח'**), מצורפים כנספחים לחוזה זה. אם לא יופיע היזם לקבל מן החברה את המגרש/מתחם המסומן, במועד עליו הודיעה החברה, יראו אותו כמי שהמגרש/מתחם המסומן נמסר לידי במועד שנקב בהודעת החברה, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי החברה ו/או הרשות ו/או המשרד בכל דבר ועניין הנוגע למסירת המגרש/מתחם המסומן.

6.3 עד מועד קבלת המגרש/מתחם המסומן לא יהיה היזם רשאי לבצע בו עבודה כלשהי.

6.4 היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש/מתחם, יחודש הסימון על ידי החברה, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לחברה את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, על פי דרישתה.

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

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

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

למרות האמור לעיל, מוסכם בזה כי סטייה של עד 10% +/- משטח המגרש/מתחם הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד 5% +/- מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העסקה, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח.

6.7 עוד מוצהר ומוסכם בזאת כי הוצאות הפיתוח, שעל היזם לשלם על פי תנאי חוזה זה, מתייחסות למגרש/מתחם בשטח כמפורט בתנאים המיוחדים ולזכויות בנייה המוקנות בת.ב.ע. נשוא המכרז, במידה ויחול שינוי של מעבר ל- 10% בשטח המגרש/מתחם ו/או ישתנו זכויות הבניה בו מעבר ל- 5% ביחס לזכויות הבניה, לעומת הזכויות המוקנות בת.ב.ע. נשוא המכרז, ישתנה שיעורן של הוצאות הפיתוח בהתאם. קביעת המשרד לגבי שיעורן העדכני של הוצאות הפיתוח, כמתחייב משינוי שטח המגרש/מתחם ו/או שינוי זכויות הבניה, תחייב את

האתר: מס' תב"ע	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	מס' פרויקט:	מס' מגרש: מס' מתחם:	
-------------------	--------------------------------	----------------	------------------------	--

היזם לכל דבר ועניין וללא ערעור. ההתחשבות לעניין שיעורן הסופי של הוצאות הפיתוח במקרה שינוי בגודל המגרש/מתחם ו/או שינוי בזכויות הבניה, תבוצע עד לא יאוחר מתום 30 חודשים ממועד מסירת המגרש/מתחם המסומן לידי היזם.

6.8 החל מיום חתימת החוזה בגין הקרקע בין היזם והרשות, לא תהא החברה אחראית בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש/מתחם, והאחריות לגבי כך תחול על היזם בלבד. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בהתחייבויות היזם כלפי החברה על פי תנאי חוזה זה.

7. הוצאות פיתוח אשר יגבו על ידי המשרד

- 7.1 עם קבלת הודעת הזכייה במכרז יפנה היזם לחברה לקבלת חוזה תשתית לצורך חתימה ושוברי תשלום הוצאות הפיתוח וכל הוראה או הנחייה אחרת ככל שתידרש על ידי החברה.
- 7.2 תמורת ביצוע "עבודות הפיתוח הכללי" אשר בוצעו ויבוצעו ע"י המשרד ו/או החברה הכוללים העמסת עלויות פיתוח נוספות בשכונות ותיקות והעמסת עלויות פיתוח בגין הקמת מבני ציבור, ישלם היזם למשרד סך של: _____ ש"ח (ובמילים: _____).
הסכומים צמודים למדד עפ"י תנאי החוזה.
- 7.3 היזם מתחייב לשלם את התמורה כאמור לעיל בהתאם למפורט בחוזה.
- 7.3 היזם ישלם למשרד את הוצאות הפיתוח בתשלום אחד ועל פי שובר תשלום שיקבל מהחברה.
- 7.4 היזם ישלם את הוצאות הפיתוח תוך 90 יום מהמועד הקובע בתוספת הצמדה למדד, ממדד הבסיס כפי שנקבע בתנאי המכרז ועד למדד שיהיה ידוע במועד התשלום. אם המדד הידוע במועד התשלום יהיה נמוך ממדד הבסיס לא יחול שינוי בסכום לתשלום.
- 7.5 ידוע ליזם כי לא יוסיף מע"מ על הסכום הנקוב בשובר התשלום ולפיכך לא יקבל היזם "חשבונית מס" (אלא "קבלה") ולא יהיה זכאי לקיזוז עם שלטונות המע"מ.

תנאים לאישור חוזה התשתית:

- 7.6 היזם יחזיר לחברה חוזה חתום לרבות ערבות בנקאית כנדרש בחוזה וכל מסמך אחר הנדרש על ידי החברה, על פי תנאי המכרז וזאת תוך 90 יום מהמועד הקובע. חוזה התשתית יחתם על ידי החברה רק לאחר שהיזם שילם את הוצאות הפיתוח על פי התנאים האמורים לעיל.
- 7.7 ידוע ליזם כי עליו לקבל חוזה חתום וכן אישור בכתב מאת החברה לרשות, כי נחתם חוזה תשתית בין החברה לבין היזם וכי אין מניעה מצידה של החברה כי יחתם חוזה בין הרשות ליזם בגין הקרקע. (נוסח האישור – נספח ו' 1).
- 7.8 מובהר בזאת כי הרשות תחתום חוזה עם היזם בגין הקרקע רק לאחר קבלת האישור הנ"ל מאת החברה.
- 7.9 ידוע ליזם כי מועדי התשלום בגין הקרקע ובגין הפיתוח, ומועד הפקדת חוזה תשתית חתום על כל נספחיו בידי החברה כקבוע במסמכי המכרז, הינם תנאים עיקריים שאי עמידה בהם תגרום לביטול הזכייה.
- 7.10 החתימה על חוזה התשתית על ידי החברה ומסירתו ליזם וכן החתימה על החוזה בגין הקרקע, אפשר שיתבצעו לאחר 90 יום מהמועד הקובע ואי עמידה בהם לא תחשב כהפרת תנאי הזכייה.
- 7.11 מוסכם ומותנה במפורש בין הצדדים כי פירעון מלא ומדויק של מלא סכום הוצאות הפיתוח עפ"י הוראות חוזה זה, הינו תנאי יסודי ועיקרי בחוזה זה.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור והיה ולא שולם סכום הוצאות הפיתוח או חלק ממנו מכל סיבה שהיא אזי רשאי המשרד לראות בכך - הפרה יסודית של חוזה זה, ולבטל את החוזה ע"י מתן הודעת ביטול בכתב - ליזם, ללא צורך במתן התראה ו/או הודעה כלשהי מראש, וזאת מבלי לגרוע משאר זכויותיו של המשרד עפ"י חוזה זה ו/או עפ"י כל הדין.

האתר : מס' תב"ע	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :	
--------------------	--------------------------------	--------------	--------------------------	--

החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה :

- 7.12 ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד ביתר תנאי המכרז וזכייתו תבוטל על ידי המשרד ו/או הרשות , אזי ישיב המשרד ליזם את הוצאות הפיתוח ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש/מתחם ישווק מחדש והמשרד יגבה את הוצאות הפיתוח מהיזם החדש.
- 7.13 ידוע ליזם כי בגין הוצאות הפיתוח שהיזם קיבל בגינו קבלה בעת רכישת המגרש/מתחם, יידרש היזם למסור למשרד קבלה בעת השבת התשלום עקב ביטול העסקה .
- 7.14 החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח לרשות בעת הזכייה , ועד המדד בו יבוצע החזר ליזם.
- 7.15 בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו המשרד ו/או החברה זכאים לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעיף 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין ביטול העסקה עקב הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה.
- 7.16 היזם מצהיר בזה, כי ידוע לו, שתשלום הוצאות הפיתוח וכל תשלום אחר על פי חוזה זה, הינם בנוסף לתשלומים לרשות על פי החוזה בגין הקרקע וכן הינם בנוסף לכל מס, היטל, אגרה וחייבים אחרים לרבות היטלי פיתוח שייגבו על ידי הרשות המקומית ורשויות אחרות על פי כל דין.

8. היזם והרשות :

- 8.1 הפר היזם תנאי חוזה זה, תודיע החברה למשרד ולרשות על ההפרה, ובמקרה כזה תהיה הרשות רשאית לבטל את זכייתו של היזם במכרז או בהגרלה, ולהימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עימו – או לבטל את החוזה בגין הקרקע עימו במידה שכבר נחתם.
- 8.2 חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, החוזה בגין הקרקע בין הרשות ליזם ו/או תבוטל זכייתו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו תודיע הרשות למשרד ולחברה, כי אין עוד ליזם זכויות במגרש/מתחם.
- 8.3 מבלי לפגוע באמור ביתר תנאי חוזה זה, מוסכם בזה כי החברה תהיה זכאית לבקש מהרשות להימנע מחתימת החוזה בגין הקרקע עם היזם במקרה הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם על פי חוזה זה.
- 8.4 היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי החברה בכל מקרה בו תפעל לביטול החוזה בגין הקרקע וחווה זה עקב הפרת חוזה זה על ידי היזם.
- 8.5 היזם מצהיר כי ידוע לו שביצוע התחייבויותיו על פי חוזה זה ואישור החברה על ביצוען, מהווה תנאי מוקדם לחתימת החוזה בגין הקרקע בין הרשות ליזם ו/או לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית לגבי המבנה.

9. תשלום בגין עבודות חשמל ותקשורת

- 9.1 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו על ידי חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים, כפי שיידרשו על ידה על פי תעריפיה ותחשיביה - וזאת במועד שייקבע על ידי חברת החשמל על פי המתחייב מהזמנת חיבור החשמל למגרש/מתחם על ידי היזם.

האתר : מס' תב"ע	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :	
--------------------	--------------------------------	--------------	--------------------------	--

- 9.2 על אף האמור לעיל ועל פי קביעה בלעדית של החברה והמשרד, ישלמו היזמים, במקרים שיוחלט עליהם, למשרד תשלום עבור חיבורי חשמל (חל"ב) לבתים כמפורט בנספח ד'.
- 9.3 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שבמקרים מסויימים יבוצעו עבודות תקשורת, טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ) באתר על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ וכי **כתנאי לביצוע** העבודות על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ, יידרש היזם לשלם לחברות אלה את התשלומים, כפי שיידרשו על ידן על פי תעריפיהן ותחשיביהן ובמועד שייקבע על ידי חברת בזק וחברת הטל"כ.
- 9.4 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין החברה נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל והתקשורת במועדן, כל עוד מילאה החברה אחר הנדרש ממנה על פי חוזה זה לשם ביצוען, וכן כי אין החברה נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

10. ערבות בנקאית

- 10.1 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/מתחם, לשיפוי ופיצוי המשרד ו/או החברה בגין כל נזק לעבודות הפיתוח, במידה וייגרם כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יחוייב היזם על פי תנאי החוזה לרבות ביטול העסקה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם, יפקיד היזם בידי החברה, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מסויגת, לטובת החברה, צמודה למדד (כשמדד הבסיס הנקוב בה הינו המדד הבסיסי הנזכר בחוזה זה), בסך השווה ל- 5% (חמישה אחוז) מסכום הוצאות הפיתוח הכלליות (הכוללות מע"מ), על פי חוזה זה. הערבות הבנקאית תהא בתוקף למשך 12 חודש ותוארך מפעם לפעם עד להשלמת הבניה והפיתוח במגרש ע"י היזם ועד לתיקון כל ליקוי שנגרם על ידו ו/או באשמתו.
- 10.2 נוסח הערבות הבנקאית יהיה תואם את נוסח הערבות הבנקאית המצ"ב **כנספח יא'** לחוזה זה.
- 10.3 החברה תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה על ידי היזם, לרבות על-פי דרישה בכתב של המשרד. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה.
- 10.4 כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תהיה החברה זכאית לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק ממנה, בכל מקרה שלפי שיקול דעתה הבלעדי או שיקול דעתו הבלעדי של המשרד, 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 לחברה ו/או למשרד.
- 10.5 לא יהיה במימוש הערבות בכדי לגרוע מזכות המשרד ו/או החברה לתבוע מהיזם כל תרופה וסעד אחרים ו/או נוספים, העומדים לרשותם על פי כל דין, במקרה הפרת חוזה זה על ידי היזם.

11. רישום המגרש/מתחם :

- 11.1 החברה תבצע את כל הפעולות, הדרושות לצרכי החלוקה ו/או האיחוד והחלוקה של המקרקעין באתר, לרבות הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), וזאת באופן שיאפשר למשרד לרשום את הפרצלציה. היזם לא יידרש לתשלום נפרד בגין פעולותיה של החברה כמפורט לעיל.
- 11.2 היזם מתחייב סמוך לאחר קבלת ההודעה בכתב מהמשרד או מכל גורם אחר, כי נרשמה פרצלציה בלשכת רישום המקרקעין, לגבי כל השטחים, המבנים והדירות

האתר : מס' תב"ע	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :	
--------------------	--------------------------------	--------------	--------------------------	--

במתחם, לבצע ולרשום על חשבוננו בלשכת רישום המקרקעין, רישום בית משותף, רישום זכויות רוכשי הדירות וכל הנדרש לצורך האמור על פי כל דין וכמפורט להלן :

- א. רישום המבנה כבית משותף, במידה ועל המגרש/מתחם תבנה יותר מיחיד אחת, על פי הנדרש בחוק המקרקעין וחוק מכר דירות. היזם ימציא למשרד תוך המועד המפורט לעיל צווי בית משותף לגבי כל מבנה.
- ב. רישום זכויות רוכשי הדירות בדירות בלשכת רישום המקרקעין עפ"י חוק המכר דירות ועפ"י הצורך, לרבות ביצוע כל הפעולות הנדרשות לכך על פי כל דין.

11.3 בסיום הליך הרישום, ימציא היזם למשרד את המסמכים הבאים :

1. צווי בית משותף לכל המבנים, באם נבנה מבנה הכולל יותר מיחיד אחת על המגרש/מתחם.
2. נסח שיש בו ריכוז הרישומים מלשכת רישום המקרקעין, לגבי הרישומים שבוצעו.

12. שונות :

- 12.1 החברה ו/או המשרד יהיו זכאים להסב ולהמחות את זכויותיה וחובותיה של החברה על פי חוזה זה, כולן או כל חלק מהן, לחברה אחרת, שתקבל על עצמה את התחייבויות החברה כלפי היזם – הכל בכפוף לאישור והסכמה מוקדמים של המשרד.
- 12.2 חוזה זה והוא בלבד מגבש את כל ההסכמות שבין הצדדים, ולא יהיה עוד תוקף לכל מסמך ו/או מצג ו/או פרוספקט ו/או התחייבות ו/או תכנית, שנחתמו ו/או הוצגו ו/או הוחלפו בין הצדדים קודם לחתימתו, באם כך נעשה.
- 12.3 לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם על ידי שני הצדדים.
- 12.4 לא יהיה בכל ארכה, שיהוי, הנחה, הקלה או המנעות משימוש בזכות מצידה של החברה במקרה מסויים, בכדי לגרוע מזכויותיה של החברה, המוקנות לה על פי חוזה זה ועל פי דין, או בכדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.
- 12.5 במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו לבין עצמם, תקבע החברה מהי ההוראה המחייבת. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה ו/או נספחיו להוראות החוזה בגין הקרקע ו/או נספחיו, יקבע המשרד מהי ההוראה המחייבת. קביעת החברה ו/או המשרד, בנסיבות כאמור לעיל, תחייב את היזם לכל דבר ועניין.
- 12.6 למעט אם נאמר במפורש אחרת בתנאי חוזה זה ומבלי לגרוע מהאמור בכל תנאי אחר מתנאי חוזה זה, הרי כל תשלום על פי חוזה זה ונספחיו, החל על היזם, אשר ישולם באיחור על ידי היזם, יחויב בריבית פיגורים מיום בו נוצרה העילה לתשלומו ועד למועד ביצוע התשלום בפועל.
- 12.7 כתובות הצדדים הינן כנוצר במבוא לחוזה. הצדדים יודיעו איש לרעהו ללא דיחוי על כל שינוי בכתובותיהם הנ"ל. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לפי כתובת מהכתובות הנקובות במבוא, תיחשב כהודעה שנתקבלה על ידי הנמען בתוך 3 ימי עסקים בהישלחה בדואר רשום.

האתר : מס' תב"ע	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :	
--------------------	--------------------------------	--------------	--------------------------	--

ולראייה באו הצדדים על החתום,

החברה

היזם

אישור חתימת היזם

אני החתום מטה, עורך דין , מאשר כי זיהיתי את החותמים המהווים את "היזם" כהגדרתו בחוזה, לפי תעודות הזיהוי שלהם, וכי חתמו על החוזה ונספחיו בנוכחותי.

שם המאשר : _____ תפקידו : _____ חתימת המאשר : _____

רשימת נספחים :	
1. נספח א'	- עבודות הפיתוח שבוצעו, יבוצעו על ידי החברה באתר.
2. נספח ב'	- תנאים מיוחדים.
3. נספח ד'	- תשלום מרוכז בגין עבודות חברת החשמל.
4. נספח ו' 1	- אישור בדבר חתימת חוזה תשתית.
5. נספח ז'	- הודעה על סימון ומסירת מגרש/מתחם.
6. נספח ח'	- אישור על קבלת מגרש/מתחם מסומן.
7. נספח יא'	- נוסח ערבות בנקאית.
8. נספח י"ב	- הצהרת מתכנני היזם על טיב העבודות שבוצעו במגרש היזם.
9. נספח י"ג	- תדריך תכנון.
10. נספח י"ד	- עבודות עפר במגרשים

האתר : מס' תב"ע	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :	
--------------------	--------------------------------	--------------	--------------------------	--

נספח א' – עבודות הפיתוח שבוצעו, יבוצעו על ידי החברה באתר

1. הכנת תכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של תשתיות ציבוריות, כפי שיאושרו על ידי הרשות המקומית.
2. תיאום עם חברת החשמל ביחס לתכנון וביצוען של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו על ידי חברת החשמל. לחברה לא תהא כל אחריות לעבודות, שתבצע חברת החשמל.
3. ביצוע עבודות עקירה, חישוב ועבודות עפר בכל תחומי הכבישים והשטחים הציבוריים הפתוחים.
4. סלילת כבישים וביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או מאספלט, על פי התכניות.
5. תיאום עם התאגיד ביחס לתכנון וביצוען של עבודות המים והביוב באתר, אשר יבוצעו על ידי התאגיד. לחברה לא תהא כל אחריות לעבודות שיבוצעו ע"י התאגיד.
6. התקנת מערכות ניקוז ותיעול.
7. החברה תבצע לפי הצורך עבודות עפר, קירות תומכים או מסלעות או קירות גדר, לכבישים ולשטחים ציבוריים בלבד. יתכן ועבודות העפר בתחומים הציבוריים, כבישים ושצפ"ים, וכן קירות תומכים יחדרו לתוך המגרשים. עבודות עפר אלה וקירות תמך תומכי כבישים ושטחים ציבוריים שבוצעו ו/או שיבוצעו ע"י החברה יכול שיחדרו לתחום המגרש עד כ-2.5 מטרים.
8. תיאום ביצוע עבודות הכנה לטלפון וטל"כ עד גבולות המגרשים שבביצוע 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. לחברה לא תהא כל אחריות לעבודות שיבוצעו ע"י חברות התקשורת.
9. החברה תבצע גומחות לפילרים לרשת החשמל, גומחות מגן לתקשורת (טלפון וטל"כ) וארונות סעף לטלפון וכן גומחות למוני מים ומיכלי אשפה הגומחות למיניהן יותקנו בתוך תחומי המגרשים/מתחמים, ליזם לא תהא כל טענה ותביעה כלפי המשרד ו/או החברה עקב חדירת הגומחות לתוך שטח המגרש/מתחם.
10. התקנת רשת תאורת רחוב בהתאם לתוכניות.
11. פיתוח וגינון בשטחי ציבור על פי תכניות שיאושרו. בפיתוח בשטחים המיועדים למבני ציבור, מבני חינוך, מקלטים וכד', יתכנו עבודות עפר בלבד במגרשים.
12. סימון גבולות המגרש/מתחם באתר על ידי מודד מטעם החברה.
13. הכנת הצעת חלוקה של המגרשים באתר, שתשמש אך ורק כבסיס לבקשות להיתר בנייה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970, ומסירת מפות טופוגרפיות בקנה מידה 1:250, תקפות למועד מסירת המפה לצרכי תכנון.

היזם

החברה

האתר : מס' תב"ע	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :	
--------------------	--------------------------------	--------------	--------------------------	--

נספח ב' – תנאים מיוחדים

שם האתר :	בענה – שכונה דרומית	תכנית מס' על שינוייה :	ג/21095
-----------	---------------------	------------------------	---------

פירוט גושים וחלקות

גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלק

מס' מגרש : מס' מתחם :	
--------------------------	--

הוצאות הפיתוח לתשלום למשרד

סה"כ הוצאות פיתוח :	
סוג המדד : מדד תשומות הבניה למגורים	מדד בסיס חודש /שנה

התחייבות למועדי ביצוע

1. מועד תחילת ביצוע עבודות :	6	חודשים מהמועד הקובע
2. מועד מסירת המגרש/מתחם ליוזם :	24	חודשים מהמועד הקובע
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4	36	חודשים מהמועד הקובע
4. מועד השלמת עבודות פיתוח כללי במתחם :	תוך 12 חודשים מהמועד בו 80% לפחות מהמשתכנים קיבלו היתרי אכלוס (טופס 4).	
5. היוזם מתחייב לתכנן ולבצע את הבנייה ופיתוח החצר על פי התב"ע ותדריך התכנון שהוכן ע"י החברה.		

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

_____ היוזם

_____ החברה

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	האתר : מס' תב"ע

נספח ד' – תשלום בגין הזמנה מרוכזת של חיבורי חשמל לבתים

- המשתכן מצהיר כי הובהר לו, שבדעת החברה להזמין מחברת החשמל באופן מרוכז, את עבודות תשתית רשת החשמל וחיבור המבנים, שייבנו על ידי המשתכנים במגרשים/מתחמים באתר, אל רשת החשמל.
- גודל החיבור שתזמין החברה בחב' החשמל עבור כל יחידת דיור במגרשי בנה ביתך יהיה 3X25 אמפר.
- ידוע למשתכן כי תכנון רשת החשמל וביצועה נעשה על ידי חברת החשמל על אחריותה ועל פי לוחות הזמנים שלה.
- משתכן שיזכה במגרש/מתחם ישלם למשרד כחלק מתשלום להוצאות הפיתוח גם תשלום בגין הזמנת חיבור חשמל לבית ליחידת דיור אחת בלבד בגודל האמור לעיל.
- ידוע למשתכן כי התשלום למשרד אינו כולל דמי בדיקה אשר ישולמו על ידי המשתכן ישירות לחברת החשמל.
- ידוע למשתכן כי העלות הכוללת של הזמנת חיבור חשמל לבית מותנית בגודל חיבור החשמל שיזמין המשתכן ובמספר יחידות הדיור שייבנו במגרש/מתחם.
- ידוע למשתכן כי עלות החיבור צמודה לתעריפים שנקבעים על ידי הרשות לשירותים ציבוריים – חשמל.
- המשתכן יפנה לחברת החשמל מיד לאחר קבלת היתר בנייה, לצורך הזמנת חיבור החשמל ויודיע לחברת החשמל את פרטי המגרש/מתחם בו זכה וגודל החיבור המבוקש וכן את מספר יחידות הדיור בגין מבוצעת ההזמנה.
- חברת החשמל תערוך תחשיב של עלות החיבור, לרבות דמי בדיקה, ולא תחייב את המשתכן בגין עלות חיבור בגודל 3X25 אמפר ליחידת דיור כאמור לעיל. במידה שהמשתכן יחליט לבנות יחידת דיור נוספת במגרש, יהיה עליו לשלם לח"ח עבור היחידה הנוספת על פי חשבון שיוגש לו ע"י חברת החשמל.
- המשתכן מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי המשרד או החברה או חברת החשמל בגין כל האמור לעיל.

היזם

החברה

האתר : מס' תב"ע	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :	
--------------------	--------------------------------	--------------	--------------------------	--

נספח ו' 1- אישור בדבר חתימת חוזה תשתית

תאריך:

לכבוד:

מנהל מחוז

רשות מקרקעי ישראל

מס' מכרז :

א.נ.

שם הישוב בענה	שם הפרויקט	מס' הת.ב.ע. 21095/ג	מס' פרויקט
------------------	------------	------------------------	------------

הנדון:

אישור

הננו לאשר בזאת כלהלן :

1. המשתכן / היזם :

שם מלא :

ת.ז. / ח.פ. :

כתובת :

2. אשר זכה במכרז הקרקע במגרש/מתחם מס' שבפרויקט הנ"ל.
3. שילם על פי הודעת המשרד את הוצאות הפיתוח שעליו לשלם והחלות על מגרש/מתחם זה בהתאם לתנאי המכרז ;
4. חתם חוזה תשתית עם החברה וכן הפקיד הערבות הבנקאית וכל מסמך כפי שנדרש על פי תנאי המכרז במועד , וקיבל מאיתנו חוזה חתום ;
5. אין מניעה מבחינתנו לחתום עם היזם על חוזה בגין הקרקע.

העתק

מנהל מחוז גליל, משרד הבינוי
מנהל הפרויקט
מנכ"ל חברת הבקרה

בכבוד רב,

מנהל/ גזבר החברה
המנהלת

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	האתר : מס' תב"ע

נספח ז' – הודעה בדבר סימון ומסירת המגרש

לכבוד

_____ (היזם) _____ תאריך: _____

_____ (כתובת היזם)

א.נ.,

הנדון: סימון ומסירת מגרש/מתחם , ותשתיות

אתר:

1. הננו להודיעכם כי ביום _____ יערך באתר סימון גבולות במגרשכם/מתחמכם בפועל על ידי מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.

הנכם מתבקשים להגיע ביום _____ בתאריך _____ בשעה _____ מקום המפגש _____ לקבל את סימון המגרש/מתחם במועד, הכל בהתאם לחוזה בגין הקרקע שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.
2. שאלות הקשורות בענין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר _____ בטל': _____

בכבוד רב,

(החברה)

העתקים: מנהל הפרויקט - _____
תיק היזם

האתר : מס' תב"ע	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :	
--------------------	--------------------------------	--------------	--------------------------	--

נספח ח' – אישור קבלת מתחם / מגרש מסומן

לכבוד:

חברת _____ בע"מ

משרד הבינוי והשיכון

ורשות מקרקעי ישראל

א.נ.,

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

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום _____ נפגשתי עם מודד מוסמך
מר _____ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש/מתחם שמספרו נקוב לעיל
על ידי קביעת יתדות.

2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש/מתחם הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה

המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש/מתחם 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/מתחם לביוב הציבורי.	
גומחות מגן מבטון הכוללות ארונות לחשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, ואשר אליהם אני מתחייב לבצע את החיבורים המתאימים.	
גומחה למיכל אשפה.	
קירות תומכים או מסלעות או יסודות לקירות או גדרות שבוצעו בתחום הציבורי בגבול המגרש/מתחם או בתוך המגרש.	

בדקתי את סימון הגבולות ומצאתיו תקין ותואם את שטח המגרש/מתחם ואני מוותר בזאת על כל טענות ו/או תביעות בגין סימון גבולות המגרש/מתחם.

אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי לתקינותם על פי תנאי החוזה.

חתימת היזם/משתכן

שם מלא ת.ז. חתימה ותאריך

הצהרת המודד

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

שם המודד מס' רישיון חתימה ותאריך

העתק: תיק יזם/משתכן

האתר : מס' תב"ע	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :	
--------------------	--------------------------------	--------------	--------------------------	--

נספח יא' – נוסח ערבות בנקאית

תאריך : _____
אתר : _____

כתב ערבות

מגרש/מתחם _____

לכבוד

ממשלת ישראל

באמצעות חברת יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ

הנדון: ערבות מס'

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ (במילים _____)
שיוצמד למדד _____ מתאריך _____
(תאריך תחילת תוקף הערבות)
אשר תדרשו מאת : _____ (להלן "החייב") בקשר
עם חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (להלן : "החוזה") שנחתם בין החייב לבין _____ בע"מ ובכפוף לאמור בחוזה.
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 מתאריך _____ עד תאריך _____
דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו _____
שם הבנק _____

כתובת סניף הבנק

מס' הבנק ומס' הסניף

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

חתימה וחותמת

שם מלא

תאריך

(* אם נדרשת ערבות צמודה

האתר : מס' תב"ע	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :	
--------------------	--------------------------------	--------------	--------------------------	--

נספח י"ב - הצהרת מתכנני היזם על טיב העבודות שבוצעו במגרש היזם

שם הישוב – בענה, שכונה דרומית

מתחם מס' _____ מגרש מס' _____

פרטי יחידת הדיור _____ שם היזם _____

<u>מקצוע</u>	<u>שם המתכנן</u> <u>כתובת, ד.א,</u> <u>טל', פקס</u>	<u>הצהרה</u>	<u>חתימה</u>
אדריכל		הנני מצהיר ומאשר, כי יחידת הדיור במבנה בוצעה בהתאם להיתר המאושר.	
יועץ קרקע		הנני מצהיר ומאשר, כי ביסוס המבנה בוצע על פי ההנחיות שלי, ולשביעות רצוני, לרבות הקירות התומכים, הפרגולות וכו'.	
קונסטרוקציה		הנני מצהיר ומאשר, כי כל אלמנטי הקונסטרוקציה של המבנה, לרבות מרכיבי פיתוח החצר, קירות תומכים, פרגולות וכו', נבדקו על ידי, לרבות אישור יציקות של אלמנטים קונסטרוקטיביים (תקרות, עמודים, קירות תומכים וכו'), והם בוצעו בהתאם לתכניות, ולשביעות רצוני.	
אינסטלציה סניטרית		הנני מצהיר ומאשר כי מערכת האינסטלציה הסניטרית לרבות חיבור מערכת הביוב למערכת הציבורית בוצעה כנדרש, ולשביעות רצוני.	
היזם		הנני מצהיר ומאשר כי עבודות הבנייה והפיתוח בוצעו בהתאם לתנאי ההיתר, בוצע פיקוח על עבודות הבנייה כנדרש, ובהתאם לחוזה.	

האתר : מס' תב"ע	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	מס' פרויקט :	מס' מגרש : מס' מתחם :	
--------------------	--------------------------------	--------------	--------------------------	--

נספח יד' – עבודות עפר במגרשים

דגשים והוראות כלליות

1. החברה תבצע עבודות עפר במגרשים באופן חלקי בלבד. עבודות העפר לרבות עב' מילוי במגרשים וחפירה לחניות הן כלליות וחלקיות ואינן תואמות את מפלסי הפיתוח הסופיים. במקומות מסוימים יתכנו אף סטיות גדולות. משתמע מכך, כי ליזם תיוותר עבודה רבה בנושא עבודות עפר ובהיקף לא מבוטל, וזו תהא באחריותו ועל חשבונו. היזם מצהיר כי ראה את תכניות עבודות העפר, תכניות הפיתוח, נספחי הבינוי וכד' וכמו"כ, ראה את המצב הקיים במגרשי המתחם לאחר ביצוע עבודות העפר החלקיות ע"י החברה והוא מצהיר באופן מפורש ביותר כי לא יהיו לו טענות ו/או תביעות כלשהן כלפי המשרד או כלפי החברה. כמו"כ, ידוע ליזם כי הקירות התומכים של השטחים הציבוריים כולל הכבישים שהינם באחריותה של החברה (ורק הם) יבוצעו בגבול המגרש ולתוכו עד כ – 2.5 מ' במדידה אופקית והכל בהתאם לצורך ההנדסי כפי שייקבע ע"י החברה. הקירות הללו שבאחריות החברה בוצעו ו/או יבוצעו עפ"י תכניות כלליות בהן עלולים לחול שינויים. כמו כן יבוצעו באופן חלקי גם קירות שבין המגרשים, וגם קירות בין מגרש למגרשים ציבוריים (שצפ"ים, מוסדות ציבור וכבישים). קירות אלה יבוצעו על פי החלטת החברה, וליזם לא תהיה כל טענה לגבי מקרים בהם החברה משיקוליה שלה, לא תבצע קירות בין המגרש לשצ"פים ו/או למוסדות ציבור. מודגש כי כל קירות התמך האחרים שבגבולות המתחם הינם באחריותו המלאה ועל חשבונו של היזם. ידוע ליזם כי פיתוח המגרש, הכנתו לבניה לרבות השלמת עבודות עפר וביצוע קירות תומכים בגבולות המתחם ובתוכו יעשו ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו כדלקמן :

1.1. עב' עפר סופיות

היזם יבצע על חשבונו עבודות עפר סופיות (מילוי ו/או חפירה) מהמפלס שנמסר לו ע"י החברה עד למפלס המתאים לביצוע הבניה ופיתוח החצר בהתאם להיתר הבניה. ביצוע עב' החפירה יהיו עד למרחק של 1.5 מ' מקיר תומך כביש (קיר קיים או מתוכנן). אין להתקרב מעבר לכך לקיר שכזה בשום מקרה אלא באישורה של החברה.

1.2. קירות תומכים

1.2.1. כאמור לעיל, קירות התמך האחרים שבמתחם (מלבד קירות תומכי כביש ובאופן חלקי קירות בין המגרשים וקירות בין המגרש למגרשים ציבוריים שבוצעו או יבוצעו ע"י החברה), יבוצעו ע"י היזם על חשבונו ויהיו באחריותו.

1.2.2. היזם מתחייב להשלים על חשבונו את קירות התמך שבוצעו ע"י החברה לרבות הגבהת הקיר, ביצוע מעקה, צביעתו וכד' הכל בהתאם לדרישות החברה והרשות המקומית.

	מס' מגרש : מס' מתחם :		מס' פרויקט :	בענה – שכונה דרומית 21095/ג	האתר : מס' תב"ע
--	--------------------------	--	--------------	--------------------------------	--------------------

1.2.3. מודגש, כי במידה שיהא צורך לתמוך קטע מכביש ע"י בניין יישא היזם באחריות לכך והעבודה תבוצע על ידו ועל חשבונו.

1.2.4. בניה כלשהי על גבי הקירות או על אלמנטים אחרים שבוצעו ע"י החברה תהא באחריות היזם. היזם מתחייב לערוך את כל הבדיקות הדרושות ולהעסיק מהנדס מורשה לבדיקה ועריכת החישובים שידרשו לכך. מודגש, במידה שהיזם יבצע עבודות כלשהן על הקירות התומכים שנבנו ע"י החברה, מתחייב היזם להעסיק מהנדס רשום לצורך תכנון האלמנטים הנוספים מעל הקירות. בכל מקרה האחריות ליציבות הקירות במקרה דנן תהיה על היזם ולחברה לא תהיה אחריות כלשהי לקירות אלה.

1.3. יעוץ קרקע וביסוס

מובהר ומודגש בזאת כי על היזם מוטלת החובה לקבל את יעוץ הקרקע והביסוס המתאימים באמצעות מומחים לדבר אשר לשיטת הביסוס ובהתחשב במצב הפיסי של הקרקע כפי שהוא לאחר ביצוע עבודות העפר. ברורים שידרשו בקשר לשיטת הביסוס יעשו ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו לרבות בדיקות הקרקע הדרושות במצב הנתון בשטח ע"י קידוחי ניסיון, בורות וכל דרך אחרת שהמומחים ימצאו לנכון, כל זאת כדי להבטיח ביסוס נאות. בדבר מילוי המגרש מתחייב בזה היזם כי במידה שיועץ הביסוס מטעמו יחליט כי יש להדק את המגרש הידוק נוסף, יבוצע הידוק זה ע"י היזם ועל חשבונו ללא כל תביעה כספית או אחרת כלפי החברה. כמו כן, אם היזם יגיע למסקנה כי יש לערוך שינויים במבנה הקרקע לרבות החלפת חלק מהקרקע יבוצעו פעולות אלה וכל פעולה אחרת ע"י היזם על אחריותו ועל חשבונו.

היזם

החברה

נספח ט

טופס בקשה לקבלת המלצה ממשרד הבטחון למומלצים

**טופס בקשה לקבלת המלצה
ממשרד הביטחון
(למומלצים)
נספח ט'**

לכבוד
האגף והקרן לחיילים משוחררים
מחוז חיפה והצפון
מייל - haifakr44@gmail.com

**בקשה לקבלת המלצת משרד הביטחון
עפ"י הוראות תקנה 25 (24) א' לתקנות חובת המכרזים
(נספח ט')**

א. פרטים אישיים של המבקש: -

שם משפחה - _____ שם פרטי - _____ ת"ז - _____ מ.א - _____
שם האב - _____ טל' - _____ - 05 _____ טל' בבית - _____ מייל - _____
@ _____
כתובת - _____ ת.ד. - _____ מיקוד - _____

ב. מהות הבקשה: -

מבקש לקבל ממשרד הביטחון המלצה למגרש ב - _____.
אני מצהיר/ה כי, גויסתי לשרת בכוחות הביטחון צה"ל / משטרה / שב"ס, משרד ראש הממשלה (הקף בעיגול)
מתאריך _____ ועד _____, ותקופת השירות התקינה עד היום הינה, למיטב ידעתי, שנתיים
לפחות.

אבקש לקבל המלצת משרד הביטחון להקצאת קרקע בהתאם להוראות ותנאי תקנה 25 (24) א' לחוק חובת
במכרזים.

ג. לתשומת לב: -

✓ חובה לצרף לבקשה אישור קצין העיר / משטרת ישראל המפרט את תקופת ואורך מהלך השירות.

✓ חיילים משוחררים בלבד שגויסו לאחר 01.01.1994 פטורים מהצורך לצרף אישור זה.

בסיס הטיפול תשלח תשובה במייל חוזר.

ד. הצהרה: -

ידוע לי ומוסכם עלי כי על פי התקנה רק מי ששירת בכוחות הביטחון לפחות 24 חודשים רשאי להגיש בקשה להמלצת
קרקע.
ידוע ומוסכם עלי כי אין בהמלצתכם שום התחייבות כלשהי להקצאת המגרש או כל שטח אחר.
ידוע ומוסכם עלי כי הגשת הבקשה להמלצת קרקע ממשרד הביטחון היא עד - 14 ימים לפני סגירת המכרז.

בכבוד רב,

שם מלא _____ תאריך _____ חתימה _____

נספח י
נוסח תצהיר בדבר היעדר זכויות
בקרקע המיועדת למגורים

נספח י- תצהיר בדבר היעדר

זכויות בקרקע המיועדת למגורים

תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

הריני/נו מצהיר/ים, כי אין לי/נו ולא לתא משפחתי/נו ולא 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, תש"ל-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מתנה/נאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגדרה/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 רוק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____ חתימת המצהיר _____

ב/בת הזוג: שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ מספר ת.ז.: _____ חתימת המצהיר _____

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

* מומלצים / משרתים בכוחות הביטחון ששחררו מחמת פציעה - יובהר, כי הזכות להנחה בקרקע ולא סבסוד בהוצ"פ שהוענקו לזוכה במכרז (כמפורט בתנאי המכרז) נוכח היותו מומלץ/משרת בכוחות הביטחון ששחרר מחמת פציעה הינה חד פעמית ולמגרש אחד בלבד.

אישור:

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

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

נספח י1

תצהיר אי קבלת סבסוד מאומת

ע"י עו"ד

[חזרה לטבלה](#)

נספח 1'

תצהיר

אני הח"מ _____ נושא/ת ת.ז. שמספרה _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה זאת, מצהיר/ה בזאת בכתב כדלקמן:

- שמי ומס' תעודת הזהות שלי כנ"ל ואני עושה תצהירי זה במסגרת הרשמתי למכרז צפ/01/2022, מכרז הרשמה והגרלה לחכירת 56 מגרשים לבניית 206 יחידת דיור לבנייה עצמית, בישוב בענה.
- ידוע לי שלמכרז הנוכחי זכאי להירשם רק מי שהוא או בן זוגו לא קיבל ב- 5 השנים האחרונות, לאחר המועד הקובע המוגדר להלן, מגרש בשכונת בנה ביתך בישובים בהם הפיתוח נעשה ו/או סובסד על ידי משרד הבינוי והשיכון, במסגרת של מכרז או במסגרת הרשמה והגרלה או בפטור ממכרז.
- הריני מצהיר/ה בזאת שאני ו/או בן/בת זוגי, לא קבלנו במועד שלאחר תאריך 30/05/2017 (להלן: המועד הקובע) מגרש, בשכונת בנה ביתך בישובים בהם הפיתוח נעשה ו/או סובסד על ידי משרד הבינוי והשיכון וזאת בין בדרך של מכרז ובין בדרך של הרשמה והגרלה או בפטור ממכרז. לצורך קבלת פרטים בקשר לישובים בהם הפיתוח נעשה ו/או סובסד על ידי משרד הבינוי והשיכון ניתן לפנות למשרד הבינוי והשיכון מחוז צפון רח' המלאכה 3, בימים א',ד' בין השעות 00:13-08:30 בתאום טלפוני מראש עם הגב' גלי קריסי בטל': 04-6088226.
- ידוע לי שרשות מקרקעי ישראל אפשרה לי להירשם למכרז זה, בהסתמך על הצהרתי בסעיף 3 לעיל.
- ידוע לי כי אם יתברר שהאמור בתצהירי אינו אמת, תבוטל זכייתי ויחולטו כספי הפיקדון אשר הופקד על ידי זאת בנוסף לכל סנקציה אחרת הקבועה בהתאם לכל דין.
- ידוע לי כי האמור בסעיף 5 יחול אף אם המגרש שהוקצה לי בעבר, כאמור, נמכר על ידי.
- זה שמי וחתימתי, ותוכן תצהירי אמת.

שם פרטי ומשפחה: _____ ת.ז.: _____ חתימת המצהיר _____

בן/בת זוג: שם פרטי ומשפחה: _____ ת.ז.: _____ חתימה המצהיר _____

אישור

הריני לאשר בזאת, כי ביום _____, הופיעו/ו בפני עו"ד _____, מר/גב' _____ ת.ז. _____, מר/גב' _____ ת.ז. _____, אשר הזדהה/הזדהתה בפני באמצעות ולאחר שהסברתי לו/לה כי עליו/ה להצהיר אמת וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, חתם/מה על תצהיר זה בפני.

חתימה וחתימת עו"ד

נספח יא

נוסח אישור תושבות מהרשות המקומית

**נוסח אישור תושבות
של הרשות המקומית
נספח יא'**

יודפס ע"ג נייר עם לוגו של הרשות

שם הרשות המקומית _____

הנדון: אישור תושבות

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

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

להלן הפרטים שעל הרשות המקומית למלא

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

המועד הקובע לעניין 3 שנים: _____
המועד הקובע לעניין 10 שנים: _____ .

הנ"ל מתגורר ברשות המקומית מתאריך: _____ ועד תאריך הוצאת אישור זה .

במידה ומקום המגורים בתחום שיפוטה של הרשות המקומית שבו יבנה הפרויקט הינו ב- 4 שנים בהתאמה מתוך 10 השנים שקדמו למועד פרסום המכרז, יש לציין את התאריכים הרלוונטיים למגורים (ממתי ועד מתי) .

תחילת מגורים מיום _____ ועד יום _____ .
מיום _____ ועד יום _____ .

שם מלא של נותן האישור: _____ תפקיד נותן האישור: _____ .

תאריך הוצאת האישור: _____ חתימת מוציא האישור: _____ .

חותמת הרשות המקומית:

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

נספח יא1

נוסח תמצית רישום ממשרד הפנים

[חזרה לטבלה](#)



תמצית רישום ממשל האוכלוסין

דוגמת אישור תושבות
ממשרד הפנים
נספח י"א' 1

שם המשפחה	שם הפרטי
שם הפרטי של האב	שם הפרטי של האב
שם הפרטי של האם	שם הפרטי של האם
חמין	מספר הזהות
הלאום	הדת
תאריך שינוי הלאום	תאריך שינוי הדת
המצב האישי	תאריך שינוי המצב האישי
ארץ חלודה	משוב לידה
תאריך חלודה העברי	תאריך חלודה הגריגוריאני

המען:

תאריך הכניסה למען:

הערות:

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

ראש ענף

חותמת המשרד

שם ותחומת המנדט

כד/10

לכבוד

נספח יב

הצהרה לעניין "ידועים בציבור"

[חזרה לטבלה](#)

תצהיר בני זוג ידועים בציבור נספח יב'

אנו:

שם

מספר זהות

שם

מספר זהות

מצהירים בזאת כי אנו מתגוררים יחד בכתובת: _____.

אנו מנהלים משק בית משותף מאז: _____ ומוכרים כ"ידועים בציבור".

תאריך

זו חתימתנו ותוכן תצהירנו אמת.

שם

ת"ז

חתימה

שם

ת"ז

חתימה

אישור עו"ד

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

עו"ד