

רשות מקרקעי ישראל
מרחב צפון

מכרז מקוון

הכולל הגשת ערבות דיגיטלית

בניה עצמית בעפולה, מורדות עפולה עלית
13 מגרשים (לבניית 23 יח"ד)
הרשמה והגרלה
מכרז מס' צפ/368/2024

מבוא

מכרז זה הינו במתכונת של הגשת הצעה באמצעות מערכת מכרזים מקוונת, יש לקרוא בעיון את תנאי המכרז ואופן ההשתתפות ולפעול על פיהם. מציע המגיש את הצעתו נדרש לסרוק את המסמכים הנדרשים להגשת ההצעה, לרבות "טופס אישור הצעה" חתום ומאומת כנדרש, ולטעון אותם למערכת המכרזים המקוונת. תשומת לב המציעים כי במכרז זה תוגש ערבות דיגיטלית באמצעות המערכת המקוונת ובכך תושלם הגשת ההצעה המלאה באמצעות המערכת המקוונת.

לאחר סגירת המכרז ובחירת המגרשים יועלו כלל המסמכים הרלוונטיים, לרבות הודעת אישור העסקה, שוברי התשלום, נוסח חוזה החכירה לאזור האישי של המציעים. באחריות המציעים להתעדכן באזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז.

למציע לא תעמוד כל טענה כלפי מסירת מסמכים באמצעות האזור האישי. הרשות לא מתחייבת לשלוח את המסמכים בכל אופן אחר וכל ההתקשרות לרבות חתימה על חוזים יכולה להתבצע באמצעות האזור האישי והמציע לא יבוא בכל טענה או דרישה כלפי הרשות בעניין זה.

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.

אופן הגשת הצעות:

2) על המציע להקדים ולהגיש ההצעה למכרז באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, על מנת להימנע מתקלות טכניות. הגשת ההצעות במכרז ותאפשר לכל המוקדם במהלך 21 ימים טרם המועד האחרון להגשת ההצעות.

3) ערבות:

הערבות תוגש למערכת המכרזים המקוונת באמצעות הזנת מספר הערבות אשר ימסר למגיש ההצעה מהגורם מנפיק הערבות, וזאת עד למועד האחרון להגשת הצעות.

- (4) יובהר, לא תתקבל טענה כי בשל תקלה טכנית כלשהי או בשל עיכוב אחר מכל סיבה שהיא, נמנע מהמציע להגיש את הצעתו במועד באמצעות מערכת המכרזים המקוונת במועד.
- הצעות אשר לא 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, בשים לב, כי, עד למועד האחרון להגשת הצעות יש להשלים את הליך הגשת ההצעה המקוונת, לרבות טופס אישור ההצעה חתום כנדרש בתנאי המכרז והפקדת ערבות דיגיטלית.
- (5) לצורך הגשת ההצעה יש לסרוק את כל המסמכים הנדרשים להגשת ההצעה, לרבות טופס אישור ההצעה כאמור ולטעון אותם למערכת המכרזים המקוונת.
- מובהר, כי גודל כל קובץ שמבקשים לטעון למערכת לא יעלה על נפח של 3MB.
- כן ניתן לצרף קבצים בפורמט "pdf".
- (6) בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע מסמך עם מספר סימוכין המהווה אישור על הגשת ההצעה (להלן: "מסמך הסימוכין").
- (7) במהלך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יידרש המציע להדפיס "טופס אישור הצעה" לחתום עליו ולסרוק את הטופס החתום למערכת המקוונת. יודגש כי הצעה אשר תתקבל ללא טופס אישור הצעה חתום כנדרש תיפסל.
- (8) למען הסר ספק, אין בטופס אישור ההצעה ו/או במסמך הסימוכין כדי לאשר את תקינותה או כשירותה של ההצעה. הצעה תחשב ככשרה אם ימצא שהינה עומדת בתנאי המכרז ודיני המכרזים.
- (9) מובהר בזאת, כי במכרז תשתתפנה רק הצעות אשר במועד האחרון להגשת ההצעות תימצאנה במלואן בתיבת 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 למציע להיכנס למערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד, כדי שלא לאחר בהגשת ההצעות עקב עיכובים ותקלות שונות, לרבות בתחום המחשוב, וזאת בשים לב כי עד למועד האחרון להגשת הצעות יש להשלים את הליך הגשת ההצעה במערכת המכרזים המקוונת.
- (10) מומלץ למציעים לשמור את קובץ ההצעה על גבי המחשב.
- (11) 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: בעלי מוגבלויות ובן מקום, ובוחר להשתתף בהגרלה שתערך לקבוצת בעלי המוגבלויות, עליו לסמן במערכת בפרטי המציע סימון אחד "בעל מוגבלות" מבלי לסמן בן מקום ולצרף את האישורים המתאימים. לחילופין ככל שבחר להשתתף בהגרלה שתערך לקבוצת בני המקום עליו לבצע סימון "בן מקום" מבלי לסמן כי הינו בעל מוגבלות.

12) מציע אשר יגיש הצעה ויבקש לתקנה, יידרש לעשות זאת באמצעות הגשת הצעה חדשה, קרי: לבצע את הליך הגשת ההצעה מתחילתו (ניתן לעשות שימוש בקובץ אשר שמר המציע על גבי המחשב, במידה ושמר). **ההצעה האחרונה אשר נשלחה על ידי המציע היא ההצעה המחייבת.**

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

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

א. כל הצעה חדשה שתוגש במערכת המכרזים המקוונת על ידי אותו המשתמש, **תעדיכן במלואה את ההצעה הקודמת** שהוגשה על ידו. לפיכך, בעת הגשת ההצעה החדשה/המעדכנת יש לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה, לרבות כל המסמכים הנלווים הנדרשים.

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

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

14) מציע אשר יהיה מעוניין לבטל את הצעתו לאחר שהוגשה, יוכל לעשות זאת באמצעות לחיצה על "בטל הצעה", ונדרש להגיש הביטול באמצעות אותה ההזדהות באתר ממשל זמין (אותו משתמש אשר הזדהה בעת הגשת ההצעה). יובהר – המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או מביטול הצעתו או לתקן הצעתו לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.

15) 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.

16) על המציעים להתעדכן באתר רמ"י בגין כל שינוי במכרז עד למועד סגירתו. יובהר, עדכונים בדבר המכרז טרם מועד סגירתו יועלו לאתר הרשות בלבד (לא לאזור האישי). **לאחר מועד סגירת המכרז ובחירת המגרשים מסמכים רלוונטיים נוספים יועלו לאזור האישי להמשך הליכי מימוש הזכייה.**

17) באחריות המציעים להתעדכן באזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז. למציע לא תעמוד כל טענה כלפי מסירת מסמכים באמצעות האזור האישי. הרשות לא מתחייבת לשלוח את המסמכים בכל אופן אחר וכל ההתקשרות לרבות חתימה על חוזים יכולה להתבצע באמצעות האזור האישי והמציע לא יבוא בכל טענה או דרישה כלפי הרשות בעניין זה.

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 הצעה.
7	-	הפקדת ערבות דיגיטאלית.
8	-	הגרלה ואופן בחירת המגרשים.
9	-	חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל והסכם תשתית שייחתם עם עיריית עפולה.
10	-	מחירי הקרקע ותנאי החכירה.
11	-	עבודות פיתוח.
12	-	אגרות והיטלים.
13	-	תנאים להתקשרות עם הזוכה.
14	-	העברת זכויות.
15	-	בניה.
16	-	שינוי תנאי המכרז.
17	-	חילוט ערבות.
18	-	כללי.

נספחים :

- נספחים 1-6 - אישורי נכות.
- נספח 7 - תצהיר לבעלי מוגבלויות.
- נספח 8 - תצהיר אפוטרופוס לבעל מוגבלות קטין.
- נספח א' - טופס ההצעה - יוגש בצורה מקוונת (פלט שיופק מהמערכת - אינו מצורף כנספח לחוברת המכרז).
- נספח א'1 - ערבות דיגיטלית לקיום ההצעה.
- נספח ב' - נוסח חוזה חכירה.
- נספח ג' - נוסח אישור חסר דירה.
- נספח ד' - רשימת המגרשים ומחירי הקרקע.
- נספח ד'1 - הוצאות הפיתוח לתשלום.
- נספח ה' - תקנוני התכניות.
- נספח ו' - חוק מקרקעי ישראל תש"ך 1960.
- נספח ז' - מכתב קיזוז הרשות המקומית (יפורסם בהמשך באתר רמ"י).
- נספח ח' - נוסח דוגמא לאישור חייל מילואים פעיל.
- נספח ח'1 - תצהיר בדבר הנחה בקרקע לחיילי מילואים.
- נספח ט' - נוסח תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.
- נספח ט'1 - תצהיר אי קבלת סבסוד מאומת ע"י עו"ד.
- נספח י' - נוסח תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים.
- נספח י'1 - נוסח אישור תושבות מהרשות המקומית.
- נספח יא' - הסכם תשתית בניה עצמית שייחתם עם עיריית עפולה.
- נספח יב' - הצהרה לעניין "ידועים בציבור".
- נספח יג' - תשריט המגרשים (מפורסם באתר רמ"י תחת "מסמכי המכרז והודעות").

מכרז מקוון

בניה עצמית בעפולה, מורדות עפולה עלית 13 מגרשים (לבניית 23 יח"ד) הרשמה והגרלה מכרז מס' צפ/368/2024

פרק הגדרות:

בעל אישור חסר דיור בתוקף, המתאים למכרזי הרשמה והגרלה בלבד (בנוסח המצ"ב כנספח ג') על פי הקרטיונים של משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), אשר עמד בתנאים המפורטים בתצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים, ואשר חתם בפני עו"ד על התצהיר המצ"ב כנספח ט'.

חסר דיור:

יובהר, כי לא יתקבל אישור חסר דיור שהונפק לצרכי מכרזים שאינם הרשמה והגרלה, ובכלל זה מחיר למשתכן, מחיר מטרחה, דיור במחיר מופחת.

אישור חסר דירה ינתן על ידי הבנק למשכנתאות או אחת החברות המוסמכות בנוסח המצ"ב כנספח ג'.

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

מי שמקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא **14/10/21**), הינו **בעפולה** ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים.

בן מקום:

או

מי שמקום מגוריו הקבוע ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו **14/10/14**) הינו **בעפולה** ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים.

בני זוג יוכלו להגיש הצעה משותפת כבני מקום אף אם רק אחד מהם עונה על הגדרת בן מקום. יובהר, כי אם רק אחד מבני הזוג עונה על הגדרת בן מקום, הרי שבן הזוג שאינו בן מקום לא יוכל להגיש הצעה כבן מקום בלי בן/בת הזוג שעונה על הגדרת בן מקום.

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

לקבלת אישורי תושבות לבני מקום יש לפנות למשרדי הרשות המקומית או לקבלת תמצית רישום מורחבת עדכנית הכוללת כתובות קודמות למשרד הפנים לשכת מנהל האוכלוסין (או בטלפון *3450).

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

בני זוג / משפחה:

חייל מילואים פעיל: כל אחד מאלה:

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

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

ג. חלופה ג' - חייל אשר נמנה על מערך המילואים של צה"ל ואשר שירת למעלה מ-45 ימים בתקופה שבין 7.10.23 ועד להכרזה על תום מלחמת חרבות ברזל. לצורך אישור זכאות זה יש להמציא אישור מצה"ל על שירות מילואים במשך למעלה מ-45 ימים בתקופה האמורה.

ניתן יהיה לממש ההטבה כאמור עד 6 שנים ממועד שחרור משירות מילואים בצה"ל, ולפי חלופה ג' - עד 6 שנים מיום סיום שירות המילואים במלחמת חרבות ברזל. חייל אשר סיים את שירותו הצבאי ימציא אישור זכאות משרת מילואים פעיל שש שנתי בעבר.

מצ"ב דוגמאות לנוסח אישור המילואים כנספח ח' לחוברת המכרז. יש להמציא אישור בנוסח המצורף לחוברת המכרז בלבד.

לבירור פרטים בדבר הזכאות ניתן לפנות למוקד המילואים הצה"לי בטלפון : 1111

ידוע לחייל מילואים פעיל כי הזכות להנחה בקרקע שהוענקה לזוכה במכרז נוכח היותו חייל מילואים פעיל הינה חד פעמית.

ידוע כי הזכות להקצאת קרקע לחייל מילואים פעיל היא חד-פעמית ולמגרש אחד בלבד.

1. מבוא:

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י" או "הרשות") מציעה בזאת 13 מגרשים לבניה עצמית (לבניית 23 יח"ד) למגורים בעפולה שכונת מורדות עפולה עלית כמפורט להלן.

על המגרשים חלות תוכניות ג/17000, 215-0239350, התקפות במועד פרסום המכרז (להלן: "התכניות") שהוראותיהן הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה. באם תהיה סתירה בין נתוני המכרז לבין נתוני התכניות, תקבענה הוראות התכניות והזוכה לא יוכל להלין על רמ"י בגין האמור.

2. מוצעים:

13 מגרשים לבניית 23 יחידות דיור, כמפורט להלן:

3 מגרשים לבניית יחידת דיור אחת במגרש (סה"כ 3 יחידות דיור) –
מגרשים מספר 133,139,144.

10 מגרשים לבניית 2 יחידות דיור במגרש (סה"כ 20 יחידות דיור) –
מגרשים מספר 121,138,153,155,156,159,170,174,180,184.

ייעוד המגרשים הינו מגורים א' בהתאם להוראות התכניות לעיל ומסמכיהן.

המגרשים מוצגים בתשריט **שבנספח יג'** המפורסם באתר רמ"י תחת "מסמכי המכרז והודעות".
תקנוני התכניות מוצגים **בנספח ה'** המצורף לחוברת המכרז.

ההרשמה וההגרלה למגרשים לבניית יחידת דיור אחת תותר למציע אחד או יותר.

ההרשמה וההגרלה למגרשים לבניית 2 יחידות דיור תותר לפחות ל-2 מציעים אשר יירשמו במשותף ויפיעו במשותף כיחידת רישום אחת בלבד (להלן: "הקבוצה"/"הזוכה"), ובחלקים שווים.

התנאים בהתאם לאפשרויות ההרשמה הנ"ל מפורטים בסעיפים 5, 10 ו-11 שלהלן.

לעניין זה ייחשבו בני זוג 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 הדיור הניתנות לבניה במגרש.

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

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

3. רשאים להשתתף מי שעומד בכל התנאים הבאים:

- אזרחי ישראל, בעלי תעודת זהות ישראלית או תושבי ישראל.
 - נשואים/ידועים בציבור/רווקים שגילם 18 שנה ומעלה. יוער, כי רווקים אשר גילם מתחת לגיל 21 ייחשבו כמי שאינם חסרי דיור.
 - חסר דיור (בעל אישור חסר דירה מקורי כמפורט בהגדרה לעיל) - מי שחתם על תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים (נספח ט') / כלל הציבור שאינם חסרי דיור.
- בנוסף לאמור, על המציע לעמוד בקריטריונים הנוספים בהתאם לסוג הקבוצה (בעלי מוגבלויות /חיילי מילואים פעילים /בני מקום/חסרי דיור/כלל הציבור) אליה הוא מבקש להרשם הכל כמפורט בתנאי המכרז בסעיף 5 "מיון וסיווג המציעים וסדר ההגרלה".

מובהר בזאת כי רשאי לגשת למכרז זה אך ורק אזרח או תושב ישראל שלא קיבל, הוא או בן/בת זוגו ב- 5 השנים האחרונות ממועד סגרת המכרז, מגרש בשכונת "בנה ביתך" כלשהי בישובים בהם הפיתוח סובסד על ידי המדינה (באמצעות רמ"י/משרד הבינוי והשיכון), זאת בין בדרך של מכרז, הרשמה והגרלה או פטור ממכרז. לצורך קבלת פרטים בקשר לישובים בהם הפיתוח סובסד על ידי המדינה, ניתן לפנות למשרד הבינוי והשיכון ו/או רמ"י.

לעניין זה, חובה על מגיש ההצעה להמציא בעת ההרשמה תצהיר בנוסח המצורף לחוברת זו (נספח ט'1) המאומת על ידי עורך דין.

לעניין זה יובהר כי באם נרשם הזוכה למכרז אחר לרבות, בדרך של הרשמה והגרלה בו ניתן סבסוד עבור הוצאות פיתוח ובחר במסגרתו מגרש, לא יוכל לבחור מגרש במסגרת ההגרלה נשוא חוברת המכרז, גם אם עלה שמו בגורל במסגרת ההגרלה.

מציעים אשר מצרפים להצעתם במכרז זה "נוסח תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים" ו- "תצהיר אי קבלת סבסוד מאומת ע"י עו"ד", שהוגשו במסגרת מכרזי רמ"י במקומות אחרים בארץ, בטווח של עד שנה מיום פרסום מכרז זה, מתבקשים לצרף תצהיר, לפיו לא חל שינוי בסטטוס המציעים ממועד בו הומצאו התצהירים שבידיו ועד למועד הגשת התצהיר הנוכחי, וכי אם יתברר כי אירע שינוי בסטטוס מי מהמציעים כחסרי דיור, תפסל ההצעה ו/או תבוטל הזכיה, לפי העניין.

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

הנחה בקרקע לחיילי מילואים

תשומת לב המציע שעל פי סימן ב' לפרק משנה 4.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, מציע שעומד בתנאי ההחלטה, זכאי להנחה במחיר הקרקע שהוצע על ידו במכרז ע"י הפחתת התמורה בשיעור של 20%, ובלבד שגובה ההנחה לחייל המילואים לא יעלה על 100,000 ש"ח (לא כולל מע"מ). ההנחה לחייל המילואים הינה חד פעמית ותינתן עבור יח"ד אחת בלבד.

באם הנך מציע שעומד בהגדרת חייל מילואים פעיל כמפורט להלן, יש לצרף אישור מתאים מאת צה"ל (מוקד מילואים 1111):

- חלופה א' - חייל, אשר נמנה על מערך המילואים של צה"ל והמציא אישור משרת מילואים פעיל שש שנתי מצה"ל.
- חלופה ב' - החייל עמד ב-2 תנאים מצטברים:
 - החייל נמנה על מערך המילואים של צה"ל 6 שנים לפחות.
 - החייל צבר 80 ימי מילואים החל משנת 2000 במשך תקופה רצופה של 6 שנים קלנדריות (יובהר, כי אין הכרח שבכל שנה בתוך התקופה, החייל ביצע שירות מילואים).
- חלופה ג' - חייל אשר נמנה על מערך המילואים של צה"ל ואשר שירת למעלה מ-45 ימים בתקופה שבין 7.10.23 ועד להכרזה על תום מלחמת חרבות ברזל.

לצורך אישור זכאות עבור חלופה א' יש להמציא אישור משרת מילואים פעיל שש שנתי. לצורך אישור זכאות עבור חלופה ב', יש להמציא אישור מצה"ל על שירות מילואים במשך תקופה רצופה של 80 ימי מילואים עד 6 שנים קלנדריות. לצורך אישור זכאות עבור חלופה ג' יש להמציא אישור מצה"ל על שירות מילואים במשך למעלה מ-45 ימים בתקופה האמורה בחלופה ג'.

יובהר כי:

- קבלת ההנחה הינה חד פעמית.
- קבלת ההנחה מותנית בכך שמועד הזכאות של חייל המילואים הפעיל יהיה לא יאוחר מהמועד האחרון לביצוע התשלום עבור הקרקע על פי תנאי המכרז או עד 90 מיום אישור ועדת המכרזים, המוקדם מבין השניים.
- מציע שעומד בתנאי ההחלטה והגיש הצעה משותפת עם אחר (ככל ותנאי המכרז מאפשרים זאת), יהיה זכאי לקבל את ההנחה בשיעור הנקוב לעיל (20%) ביחס לחלקו בהצעה המשותפת. במקרה זה המציע שקיבל את ההנחה לא יהיה זכאי לקבל הנחה נוספת (בגין חייל מילואים) בעסקה עתידית.
- בני זוג - על אף האמור, במקרה בו הוגשה הצעה ע"י בני זוג, ורק אחד מבני הזוג עומד בתנאי ההחלטה, בן הזוג שעומד בתנאי ההחלטה, יקבל את ההנחה בשיעור הנקוב לעיל (20%) ביחס לחלקם של שני בני הזוג בהצעה.
- במקרה בו שני בני הזוג עומדים בתנאי ההחלטה, כל אחד מהם יהיה זכאי לקבל את מלוא ההנחה שצויינה לעיל.
- במקרים בהם האישור מאת צה"ל והתצהיר לא צורפו להצעה, ניתן יהיה להגיש את הבקשה גם בחלוף חצי שנה לאחר אישור ועדת המכרזים על זוכה במכרז/מועד בחירת המגרש.
- לעניין הגדרה זו, ניתן יהיה לממש את ההטבה לפי חלופה א' או ב' עד 6 שנים מיום שחרור החייל משירות מילואים בצה"ל ולפי חלופה ג' - עד 6 שנים מיום סיום השירות המילואים במלחמת חרבות ברזל.
- תצהיר הנחה בקרקע לחיילי מילואים + דוגמאות לאישורי מילואים פעיל, מצ"ב כנספח ח'. יש להמציא אישור בנוסח המצורף בלבד.
- למען הסר ספק, חייל מילואים פעיל יהיה זכאי לכפל הנחות במחיר הקרקע.
- **לתשומת לב**, לקבלת ההנחה כמפורט לעיל, על מציעים שהינם חיילי מילואים פעילים לסמן במערכת המכרזים המקוונת כי הם מבקשים הנחה כחייל מילואים ולצרף את האישורים, כמפורט בפרק זה.

4. התחייבויות והצהרות המציע (תנאים מיוחדים):

4.1 באחריותו המלאה של המציע :

- 4.1.1 למלא ולהגיש ההצעה באמצעות מערכת המכרזים המקוונת, כאשר אליה יצורף באמצעות סריקה "טופס אישור הצעה" חתום על ידי כלל המציעים. מודגש כי הצעה שתוגש ללא טופס אישור הצעה חתום כנדרש תיפסל.
- 4.1.2 המציע אינו רשאי לשנות בדרך כלשהי את טופס אישור ההצעה ו/או את מסמכי המכרז, למעט השלמת הפרטים הנדרשים ממנו ואין לבצע כל שינוי במסמכים לרבות הוספה, מחיקה, השמטה, התנייה או הסתייגות.
- 4.1.3 לצרף להצעה את טופס אישור ההצעה ואת כל המסמכים הנדרשים כמפורט בסעיף 6 להלן באמצעות סריקה עד המועד האחרון להגשת ההצעות.
- 4.1.4 להגיש ערבות דיגיטאלית באמצעות מערכת המכרזים המקוונת כנדרש בהתאם להוראות סעיף 7.

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

- 4.1.5 בהגשת ההצעה, בעת הזנת הנתונים למערכת המכרזים המקוונת על המציע לסמן בפרטי המציע את קבוצת הרישום אליה הוא משתייך **ושברצונו להשתתף בהגרלה שתערך לקבוצת רישום זו**. לדוגמא מציע אשר משתייך לשתי קבוצות רישום: בעלי מוגבלויות ובן מקום, ובוחר להשתתף בהגרלה שתערך לקבוצת הבעלי מוגבלויות, עליו לסמן במערכת בפרטי המציע **סימון אחד** "בעל מוגבלויות" מבלי לסמן בן מקום ולצרף את האישורים המתאימים. לחילופין ככל שבחר להשתתף בהגרלה שתערך לקבוצת בני המקום עליו לבצע סימון "בן מקום" **מבלי לסמן** כי הינו בעל מוגבלויות.

4.1.6 **הסימון כאמור הוא באחריותו של המציע והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה כלפי רמ"י בעניין זה.**

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

4.1.8 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 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. מודגש כי על המציע לצרף להצעתו האחרונה את כל המסמכים והאישורים הנדרשים על פי תנאי המכרז (גם אם צורפו להצעתו הקודמת שבוטלה כאמור) וכי לא תתקבל טענה שהאישורים צורפו להצעה קודמת.

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.

4.1.9 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 יחזור 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, לרבות הערבות הבנקאית, הינן תנאי בסיסי להשתתפות במכרז. אי צירוף ו/או המצאת מסמך שאינו בהתאמה מלאה לדרישת המכרז, עלול לגרום לפסילת הצעתו, והוא לא יוכל לבוא בטענה ו/או תביעה כלשהי בענין זה כלפי רמ"י.

4.4 תנאים למגרשים בהם יירשמו מציעים במשותף:

- הנרשמים ימלאו טופס הצעה אחד במשותף חתום על ידי כל יחיד מהמציעים.

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

- הוגשה הצעה משותפת, 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/ים לא יבואו/לרמ"י בכל טענה או דרישה בעניין ביטול הזכייה.

- למען הסר כל ספק יובהר כי אי עמידת אחד מהשותפים בתנאי המכרז תביא לפסילת ההצעה כולה, כמו כן ביטול זכיותו של אחד השותפים במגרש בדיעבד מסיבה כלשהי תביא לביטול זכיות 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 תכנית 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 ובוועדה המקומית לתכנון ובניה, ברשויות התכנון המוסמכות, לרבות מסמכי התכנון החלות על המגרש על נספחיהן, זכויות בניה, גבולות המגרש, 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, והוא לא יבוא אל הרשות בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בעניין, לרבות טענת הסתמכות על המידע הנ"ל.

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

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

ידוע למציע כי יתכן ומופיעים במפות המדידה שמפורסמות באתר רמ"י מטרדים אשר אינם נמצאים במגרשים בפועל/פוננו. באחריות המציע לבדוק את מצבם הנוכחי של המגרשים.

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

4.7 המציע מצהיר כי ראה ובדק את המגרש כולל השטחים התפוסים, מחוברים הקיימים במגרשים, המטרדים הקיימים, לרבות המטרדים ההנדסיים והתת-קרקעיים, שיפועי הקרקע, טופוגרפיה, מפלסים, דרכי הגישה, ומצב הפיתוח והתכנית החלה על השטח, וכי הוא מודע למצבו הפיזי ו/או התכנוני. במידה ויזכה במכרז מתחייב הזוכה בזאת לשאת בכל ההוצאות ו/או העלויות הכרוכות בפינוי והמטרדים לרבות פינוי המפגעים ההנדסיים ו/או התת-קרקעיים.

4.8 המציע מצהיר כי במגרשים בהם קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה, בתיאום עם הרשות מקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר בהתאם לכל דין. בכל מקרה שבו נתקבל דרישת תשלום מכל גורם לרבות תשלום בגין פיצוי נופי, הוא יחול על הזוכה. 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 האמור לעיל.

4.9 עבודות הפיתוח מבוצעות על ידי עיריית עפולה (להלן: "העירייה") בהתאם להסכם הגג מיום 8.9.16 שנחתם בין רמ"י ובין העירייה. בתנאים המיוחדים לקבלת היתר על פי תכנית ג/17000, 215-0239350, מופיעים תנאים מיוחדים בעניין עבודות הפיתוח באתר, לצורך קבלת היתר בניה. תנאים אילו באחריות העירייה ויבוצעו בהתאם להתקדמות עבודות

הפיתוח שבאחריותה. יובהר למען הסר ספק, כי באחריות הזוכה לברר את טיב התנאים המיוחדים לקבלת היתר ומשמעותם לקיים את התנאים לקבלת היתר בגין המגרש הספציפי שבו יזכה.

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

4.11 בכל מקרה של סתירה בין הנתונים המופיעים במסמכי המכרז ובין נתוני התוכניות, תקבענה הוראות התוכניות, והמציע במכרז לא יהא רשאי לחזור אל רמ"י בטענה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה. המציע מאשר בזאת כי ראה ובדק את התוכניות על מסמכיהן וידוע לו שתנאי התוכניות הינם תנאים מחייבים.

4.12 בכל מקרה של העדר אפשרות לממש את זכויות הבניה המרביות המוגדרות בתוכניות, אם בשל מגבלות התוכניות ואם בשל הנחיות שינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות ו/או תנאי חוברת המכרז על נספחיה, יחולו ההוראות המגבילות יותר, והמציע במכרז לא יהא רשאי לחזור אל רמ"י ו/או הרשות המקומית בטענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.

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

4.14 בגין כל שינוי ו/או הקלה בתכנית/בתכנון ביוזמת הזוכה, הגורם (לפי קביעת רמ"י) להגדלת הוצאות הפיתוח, יישא הזוכה בתשלום נוסף של הוצאות הפיתוח, גם אם שינוי התוכנית/תכנון אינו בגדר תכנית ואינו גורם לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות.

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

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

4.17 היה והמגרשים נשוא מכרז זה הוכרו ו/או יוכרו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, ישא הזוכה בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במגרש/ים (להלן: "העבודות"). היקף העבודות יקבע על ידי רשות העתיקות ובהתאם לכל דין. מבלי לפגוע בכלליות האמור:

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

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

ג. עתיקות כמשמעותן בחוק העתיקות או בכל חוק בדבר עתיקות שיהיה בתוקף מזמן לזמן וכן חפצים אחרים ככל שהם בעלי ערך ארכיאולוגי אשר יתגלו במקום העבודות, נכסי המדינה הם, והזוכה ינקוט באמצעי הזהירות המתאימים למניעת הפגיעה בהם או הזתם שלא לצורך ע"י כל אדם שהוא.

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

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

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

2. כל עבודה שתבצע בתת-קרקע, תחייב פיקוח בנוגע לעתיקות, על חשבוננו של הזוכה.

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

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

רמ"י, לא תגבה מהזוכה תמורה עבור העודפים האמורים, ככל שיהיו. על הזוכה לטפל בפסולת ועודפי חפירה, בהתאם להוראות הדין. הזוכה מתחייב לא לשרוף ולא לקבור כל פסולת שהיא.

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

4.19 עם הזוכה במגרש ייחתם חוזה חכירה אחד עם רמ"י (נספח ב') וכן הסכם תשתית עם העירייה (נספח יא').

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

4.21 כל מי שזכה וחתם על חוזה חכירה עם רמ"י כמפורט לעיל, יהיה חייב להגיש תוכנית בניה ובקשה להיתר בניה לועדת בנין ערים המקומית ולהשלים את הבניה בפועל כדי אפשרות שימוש או אכלוס.

ידוע לזוכה כי עליו להשלים את הבנייה תוך 48 חודשים מיום בחירת המגרש שייחשב כיום אישור העסקה. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז, על נספחיה (לרבות תנאי חוזה החכירה, בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה, כפופה לפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (או כל תיקון שיבוא במקומו).

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

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

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

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

4.24 המציע מקבל ומסכים כי אם תתקיים אחת או יותר מהעילות הקבועות בתקנה 16ב(ב) לתקנות חוברת המכרזים (כך למשל, במקרה בו לא יעמוד בתנאי המכרז או במקרה בו יחזור בו מהצעתו (הזוכה) לאחר המועד האחרון להגשת

הצעות) הרשות תהא רשאית לחלט את סכום הערבות כפיצויים קבועים ומוסכמים מראש בכפוף לסעיף 17 לתנאי המכרז שכותרתו "חילוט ערבות".

4.25 בכל מקרה שהמזיע כולל יותר מאדם אחד במשותף, תיעשה ההתקשרות עם כל יחיד המזיע במשותף והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית. ידוע למזיע כי במקרה של הפרה או אי קיום תנאי המכרז ע"י אחד השותפים, מתבטלות מאליהן הצעות יתר השותפים והרשות רשאית לחלט את כל סכום הערבות (או חלקו) בכפוף לסעיף 17 לתנאי המכרז ולהחכיר את הנכס לאחר.

4.26 המזיע 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 4.1-4.25 לעיל.

5. מיון וסיווג המזיעים וסדר ההגרלה:

כלל המזיעים יוגרלו, ימויינו ויסווגו לקבוצות האמורות בסעיף זה, על פי השתייכותם, בהתאם לבקשתם כפי שסימנו בטופס ההצעה המקוונת להשתתפות בהגרלה ולאישורים ולמסמכים שצורפו לטופס ההצעה כנדרש בתנאי המכרז. למען הסר ספק, מובהר כי מזיע אשר סימן אחת או יותר מבין הקטגוריות, ועדת המכרזים תשייכו לקבוצת הרישום הראשונה לפי סדר קבוצות הרישום המפורטות להלן, ובלבד שהמזיע עומד בתנאי הרישום לקבוצה זו וצרף את כל האסמכתאות הנדרשות לכך, הכל על פי שיקול דעת ועדת המכרזים. המזיע לא יהיה רשאי לחזור אל הוועדה ולבקש לשייכו לקבוצת רישום אחרת. פסלה ועדת המכרזים הצעה או סיווג הצעה באופן שונה מקבוצת הרישום אותה סימן המזיע בהתאם למסמכים שהומצאו בהגשת ההצעה לאחר בדיקת ההצעות, תשלח הרשות הודעה מתאימה בדואר רשום ו/או באמצעות דוא"ל ו/או באזור האישי או באמצעות פרסום באתר רמ"י. באחריות המזיעים להתעדכן ולעקוב אחר פרסומים באתר בעניין זה. יובהר כי כל הודעה שתשלח מרמ"י לנרשמים תשלח באזור האישי ו/או באמצעות דוא"ל ובדואר רשום לכתובת שצוינה בהצעה. ככל ומדובר במזיעים במשותף הרי שההודעות ישלחו לנציג הקבוצה. באחריותו המלאה של המזיע להתעדכן בדבר פרסום רשימת הצעות תקינות/פסולות באמצעות אתר האינטרנט של הרשות. המזיע לא יבוא אל רמ"י בכל טענה ו/או תביעה בעניין זה גם אם מסיבה כלשהי לא תגיע ההודעה לידיעתו. יובהר כי באם לא יצורפו להצעה מסמכים המתאימים לקטגוריה שסומנה ע"י המזיע בטופס ההצעה להשתתפות בהגרלה, ועדת המכרזים תהיה רשאית לסווג את ההצעה בקטגוריה המתאימה למסמכים שהומצאו במועד הגשת ההצעה. מזיעים שהצעתם נפסלה ו/או מזיעים שרואים עצמם מסווגים בקטגוריה שונה מזו שביקשו להשתייך, יכולים להגיש ערעור בדוא"ל hasagottzafon@land.gov.il, תוך שבועיים מיום פרסום רשימת הצעות הפסולות באתר רמ"י, או מיום שליחת ההודעה בדואר, המוקדם מבין השניים. מובהר בזאת כי מזיעים המבקשים לערער בפני ועדת המכרזים בעניין פסילה/סיווג הצעתם במכרז, מתבקשים לעשות זאת באמצעות תיבת הדוא"ל הייעודית לנושא זה, שכתובתה לעיל, בלבד. יודגש כי הרשות תהיה רשאית בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לשנות את הליך ביצוע ההגרלה ו/או את הליך בחירת המגרשים כך שיתבצע באמצעים דיגיטליים או תוכנות ממחשבות. השינוי יכול שיכלול ביצוע הגרלה קודם לבדיקת ההצעות, מיון וסיווג, כך שתחילה תתבצע הגרלה וכל ההצעות שהשתתפו במכרז תקבלנה מספר קדימות. רק לאחר ההגרלה תערך בדיקה של ההצעות העולות בגורל, כשירותם ותקינותן, הצעות פסולות ייגדעו ויוחלפו בהצעות כשרות לפי סדר הקדימות וזאת עד למילוי מכסת ההצעות התקינות לפי מספר המגרשים המשוקים, עבור כל קבוצת רישום, ובתוספת ממתנים.

קבוצה א'

זכאים להשתתף: בעלי מוגבלויות (כמפורט להלן).

מספר המגרשים שמוגרלים: מגרש אחד לבניית יחידת דיור אחת במגרש (סה"כ 1 יח"ד).

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

רשימה א' – עדיפות ראשונה:

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

רשימה ב' – עדיפות שנייה:

- א. נכה צה"ל קשה על פי אישור ובחתימת 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:

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

רשימה ד' - עדיפות רביעית:

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

בכל תת קבוצת בעלי מוגבלויות, תינתן עדיפות במסגרת הליך ההרשמה והגרלה וקביעת הזוכים לבעל מוגבלויות חסר דיור. כאשר תינתן עדיפות למשפחה על פני רווקים. ככל שיוותר המגרש שלא הוקצה לחסרי דיור, המגרש יוקצה ליתרת הנרשמים בקבוצה זו שאינם חסרי דיור.

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

לתשומת לב, כי חובה על המציע לצרף להצעתו תצהיר חתום ומאומת כדין בנוסח המצ"ב כנספח 7 המאשר כי לא קיבל בעבר מגרש עקב נכותו וכי המגרש נשוא המכרז ימשש לצורך בניה למגורי המציע. כמו כן, על בעל מוגבלויות חסר דיור להמציא אישור חסר דיור ותצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים (נספח ט' בחוברת המכרז) ותצהיר אי קבלת סבסוד (נספח ט'1) בהתאם לאמור לעיל.

* בעל מוגבלות קטין אשר עומד באחת מתת הקטגוריות כמפורט לעיל (רשימה א' – רשימה ד') יוכל להיכלל בקבוצה א', להשתתף בהגרלה ובבחירת מגרש מבלי שידרש להיות חסר דיור, וזאת בעדיפות האחרונה לבחירת מגרש בקבוצה זו. בהצעה עבור בעל מוגבלות קטין יצורף תצהיר אפטרופוס לבעל מוגבלות קטין, המצורף כנספח 8 לחוברת המכרז.

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

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

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

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

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

בעל מוגבלויות שקיבל או שהוריו קיבלו מגרש בפטור ממכרז או במכרז, עקב ובגין נכותו אינו זכאי להירשם בקבוצה זו. לעניין זה יובהר כי באם מציע נרשם למכרז אחר בדרך של הרשמה והגרלה, ובחר במסגרתו מגרש במסגרת קבוצת בעלי מוגבלויות, לא יוכל לבחור מגרש במסגרת ההגרלה נשוא חוברת המכרז גם אם עלה שמו בגורל.

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

המציע יצרף להצעתו באמצעות סריקה את העתק האישור המקורי. המציע מתחייב להשאיר בחזקתו את האישור המקורי או העתק "נאמן למקור" מאושר על ידי עורך-דין ולהמציאו עם דרישה ראשונה.

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', ייהנה מקדימות כשל מציע מקבוצה א'.

קבוצה ב'

זכאים להשתתף: חיילי מילואים כהגדרתם לעיל. יש לצרף אישור זה"ל - עתכ"א מילואים כמצורף בנספח ח' לחוברת המכרז ותצהיר "חייל מילואים" כמצורף בנספח ח'1.

מספר המגרשים שמוגרלים: 2 מגרשים לבניית יחידת דיוור אחת במגרש ומגרש אחד לבניית 2 יחידות דיוור במגרש (סה"כ 4 יח"ד).

סדר קדימות: תינתן עדיפות במסגרת הליך ההרשמה והגרלה וקביעת הזוכים לחיילי מילואים חסרי דיוור, כאשר תינתן עדיפות למשפחה על פני רווקים. ככל שיוותרו מגרשים שלא הוקצו לחסרי דיוור, המגרשים יוקצו ליתרת הנרשמים בקבוצה זו שאינם חסרי דיוור.

סדר הקדימות בבחירת המגרשים כאמור לעיל, יהיה כדלהלן:

1. חייל מילואים בעל משפחה חסרת דיוור.

2. חייל מילואים רווק חסר דיוור.

3. חיילי מילואים משפחות ורווקים שאינם חסרי דיוור.

הגשת הצעה:

תשומת הלב כי במערכת המכרזים המקוונת מופיעות שתי אפשרויות הקשורות לחיילי המילואים:

1. לצורך בקשת קדימות כמשרת מילואים פעיל יש להירשם לקבוצה ב' ולצרף את האישור להצעה. לתשומת לב, מציע שלא יסמן אפשרות רישום לקבוצה ב' לא יוכל להיכלל בקבוצה.

2. לקבלת הנחה לחיילי מילואים פעילים יש לצרף את האישור והתצהיר להצעה, ניתן להירשם לקבלת הנחת מילואים, מבלי להירשם לקבוצת חיילי מילואים פעילים - קבוצה ב' (כמפורט בסעיף 1 לעיל).

מובהר כי המציעים שהינם חיילי מילואים פעילים יכולים לסמן את שתי האפשרויות הנ"ל יחד: כלומר, הרשמה לקבוצה ב' וקבלת הנחה או רק לאחת משתי האפשרויות: קדימות בקבוצה ב' בלבד או קבלת הנחה בלבד.

יודגש כי אפשרות קבלת ההנחה ואפשרות הזכייה בקדימות לחיילי מילואים הינה חד פעמית.

לעניין זה יובהר כי באם נרשם הזוכה למכרז אחר בדרך של הרשמה והגרלה ובחר במסגרתו מגרש במסגרת קבוצת חייל מילואים פעיל, לא יוכל לבחור מגרש במסגרת ההגרלה נשוא חוברת המכרז, גם אם עלה שמו בגורל במסגרת ההגרלה.

מציע המבקש להגיש הצעה לקבוצת חיילי מילואים פעילים ולקבל את הקדימות של הקבוצה, יצרף להצעתו את האישור הנדרש בהתאם לתנאי המכרז כבר במועד הגשת ההצעה.

מציע המבקש לקבל הנחה של חיילי מילואים פעילים יוכל להגיש בקשה לקבלת ההנחה גם לאחר הגשת ההצעה, ככל והוא עומד בתנאים הקבועים בחוברת המכרז ויצרף את כלל האישורים והמסמכים הנדרשים לעניין זה.

קבוצה ג'

זכאים להשתתף: בני מקום כהגדרתם לעיל.

מספר המגרשים שמוגרלים: 4 מגרשים לבניית 2 יחידות דיור במגרש (סה"כ 8 יח"ד).

סדר קדימות: תינתן עדיפות במסגרת הליך ההרשמה והגרלה וקביעת הזוכים לבני מקום חסרי דיור, כאשר תינתן עדיפות למשפחה על פני רווקים. ככל שיוותרו מגרשים שלא הוקצו לחסרי דיור, המגרשים יוקצו ליתרת הנרשמים בקבוצה זו שאינם חסרי דיור.

סדר הקדימות בבחירת המגרשים כאמור לעיל, יהיה כדלהלן:

1. משפחה תושבת עפולה חסרת דיור.
2. רווק תושב עפולה חסר דיור.
3. משפחה או רווק תושבי עפולה שאינם חסרי דיור.

קבוצה ד'

זכאים להשתתף: כלל הציבור.

מספר המגרשים שמוגרלים: 5 מגרשים לבניית 2 יחידות דיור במגרש (סה"כ 10 יח"ד).

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

סדר הקדימות בבחירת המגרשים כאמור לעיל, יהיה כדלהלן:

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

סדר ההגרלה ו/או בחירת המגרשים יהיה כדלקמן:

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

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

אם יוותר המגרש מקבוצה א' – יועבר מגרש זה למגרשים שיוגורלו בקבוצה ב'.

אם יוותרו מגרשים מקבוצה ב' – הם ישוקו במכרז חדש בהתאם לנהלי רמ"י.

אם יוותרו מגרשים מקבוצה ג' – יועברו מגרשים אלו למגרשים שיוגורלו בקבוצה ד'.

אם יוותרו מגרשים מקבוצה ד' – הם ישוקו במכרז חדש בהתאם לנהלי רמ"י.

מודגש כי הזכות לבחירת מגרש עפ"י סדר הקדימות כמפורט לעיל, תהיה אך ורק מתוך קבוצת מגרשים בעלת קטגוריה זהה (בהתאם למספר יחידות הדיור הניתנות לבנייה במגרשים) שעדיין לא נבחרו.

ככל שלא נותרו מגרשים בקבוצה על פי הקטגוריה אליה נרשם המציע, הוא לא יוכל לבחור מגרש מקבוצת מגרשים בעלת קטגוריה אחרת.

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

ידוע לנרשמים למגרש בקבוצות ב', ג' ו-ד' כי במידה והמציעים **אינם משתייכים לאותה קבוצה** (פרט לקבוצה א'), הם יזורפו לקבוצה בעלת הקדימות הנמוכה מבין השתיים (לדוגמא: הצעתם של רווק בן מקום חסר דיור המשתייך לקבוצה ב')

ורווק חסר דיור שאינו בן מקום המשתייך לקבוצה ג', אשר הוגשה במשותף תשוּיך לקבוצה ג', כלל הציבור ותשתתף בהגרלה עם יתר ההצעות בקבוצה זו ובתנאים האמורים). סעיף זה לא יחול על בני זוג.

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

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

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

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

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

על המציע לצרף באמצעות סריקה להצעתו (לפי עניין) את כל המסמכים הנדרשים. באחריות המציע לוודא כי כל המסמכים הנדרשים בהתאם לתנאי המכרז צורפו להצעה המקוונת, ניתן להסתייע בטבלה להלן המרכות את מסמכי המכרז הנדרשים (בכפוף וכמפורט בתנאי המכרז). על המציע לצרף את המסמכים הנדרשים בנוסח המצורף לחוברת המכרז ובהתאם להוראות הקבועות במכרז. מסמך שיצורף שלא בהתאם לנוסח המצורף לחוברת המכרז יפסל.

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 ולאחר המועד האחרון להגשת ההצעות האמור להלן.

מובהר כי ידועים בציבור/ זוג העומד להינשא יכולו להרשם כמשפחה מחוסרת דיור רק במידה וירשמו שניהם וימציאו אישור חסר דירה תקפה משותפת. לחילופין, יוכלו להמציא אישור חסר דירה נפרד לכל אחד מהם ולחתום על שני תצהירים. *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.

שם המסמך	הערות	נספח
*"טופס אישור הצעה" להשתתפות במכרז	ממולא כנדרש וחתום ע"י המציע/ים	פלט שיופק ממערכת המכרזים המקוונת , ייחתם על ידי המציע/ים וייסרק למערכת המכרזים המקוונת
*ערבות דיגיטלית	בהתאם למפורט בסעיף 7	
*תעודת זהות	צילום תעודת זהות וספח של כל אחד מהמציעים החתומים על טופס ההצעה	
אישור תושבות מקום / אישור משרד הפנים (תמצית רישום מורחבת)	<p>בן מקום:</p> <p>מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 14/10/2021), הינו בעפולה ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים.</p> <p>או</p> <p>מי שהוא או בן זוגו, מקום מגוריו הקבוע ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 14/10/2014), הינו בעפולה ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים.</p> <p>תמצית רישום רגילה (שאינה מורחבת) תיפסל</p>	<p>נספח י', י"א</p> <p>נספח י' יש להחתים את מורשי החתימה ברשות המקומית</p>
תצהיר ידועים בציבור	פס"ד הצהרתי מבית משפט או תצהיר חתום על ידי המציעים ומאומת על ידי עו"ד	נספח יב' לחתום בפני עו"ד אשר יאמת זהות החותם
אישור מהרבנות	זוג העומד להינשא ונרשם ברבנות לנישואין במשך ה- 3 חודשים אשר קדמו למועד האחרון להגשת הצעות למכרז זה	
אישור חסר דירה מקורי או העתק נאמן למקור בתוקף המאומת על ידי המוסד המנפיק	<p>על כל המציעים חסרי הדיור להגיש אישור חסר דירה של פונה חסר דיור מקורי או העתק נאמן למקור המאומת על ידי המוסד המנפיק:</p> <p>לצורך קבלת אישור חסר דירה ניתן לפנות לאחד מסניפי הבנקים למשכנתאות או לאחת החברות כמפורט באתר משרד הבינוי והשיכון כתובת: www.moch.gov.il</p> <p>לתשומת לב: החברות הפועלות מטעם משרד הבינוי והשיכון מנפיקות אישורי חסר דירה מסוגים שונים. יובהר ויודגש כי על המציעים לקבל ולצרף להצעתם אישור חסר דירה לעניין מכרזי הרשמה והגרלה ברשות מקרקעי ישראל בלבד</p>	<p>נספח ג'</p>
תצהיר בדבר העדר זכויות בקרקע	על כל המציעים חסרי דיור מבלי יוצא מהכלל לצרף את התצהיר על היותם חסרי דיור (נספח ט') כשהוא חתום על ידיהם ומאומת ע"י עורך דין	נספח ט'

<p>נספח ט'1</p>	<p>חובה על כל המציעים לצרף את התצהיר כשהוא חתום על ידיהם ומאומת על ידי עורך דין</p>	<p>*תצהיר אי קבלת סבסוד הוצאות פיתוח עבור מגרש</p>
<p>נספח ח' + ח'1</p>	<p>למשרתי מילואים עפ"י סימן ב' לפרק משנה 4.2 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל</p>	<p>אישורים על שרות מילואים פעיל שש שנתי/ אישור זכאות מצה"ל על שירות מילואים במשך למעלה מ-45 ימים במלחמת חרבות ברזל + תצהיר</p>
<p>נספח 6-1 נספח 7 - לחתום בפני עו"ד אשר יאמת זהות החותם. תצהיר אפוטרופוס לנכה קטין נספח 8 תצהיר חובה לנכים</p>	<p>לבעלי מוגבלויות בלבד משהב"ט/ביטוח לאומי, נספח 7- תצהיר כי לא קיבלו בעבר מגרש עקב נכותם וכי המגרש נשוא המכרז ישמש לצורך בניה למגורי המציע + נספחים 6-1 - אישורי נכות כמפורט בתנאי המכרז נספח 8 - בעניין נכה קטין יש לצרף תצהיר אפוטרופוס לנכה קטין</p>	<p>תצהיר לבעלי מוגבלויות + אישורי נכות</p>

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

מציעים אשר מצרפים להצעתם במכרז זה "נוסח תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים" ו- "תצהיר אי קבלת סבסוד הוצאות פיתוח עבור מגרש" מאומתים ע"י עו"ד, שהוגש במסגרת מכרזי רמ"י במקומות אחרים בארץ, בטווח של עד שנה מיום פרסום מכרז זה, מתבקשים לצרף תצהיר ערוך וחתום כדין - ע"י עו"ד, לפיו לא חל שינוי בסטטוס המציעים ממועד בו הומצאו התצהיר שבידיו ועד למועד הגשת התצהיר הנוכחי, וכי אם יתברר כי אירע שינוי בסטטוס מי מהמציעים כחסרי דיור, תפסל ההצעה ו/או תבוטל הזכיה, לפי העניין.

**** מובהר כי הגשת הצעה שלא במלואה בהתאם לנדרש עלול לגרום לפסילת ההשתתפות.**

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

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

6.4 ההצעה תכלול את המסמכים הבאים:

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

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

6.4.3 מיופה כח - יפוי כוח בהתאם להוראות סעיף 6.10.

6.4.4 מסמכים מקוריים אשר נדרש לצרפם לפי העניין כמתחייב מתנאי המכרז יסרקו וצורפו להצעה המקוונת, המציע מתחייב להשאיר בחזקתו את האישור המקורי או העתק "נאמן למקור" מאושר על ידי עורך דין ולהמציאו עם דרישה ראשונה.

6.4.5 ערבות דיגיטאלית בהתאם למפורט סעיף 7.

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. למען הסר ספק לא יתקבלו מסמכים לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.
- 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 תעדכן 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 תעדכן את קודמתה.
- 6.9** הגשת הצעה משותפת למגרשים הכוללים יותר מיחידת דיור אחת:
- 6.9.1** בהצעה למכרז שתוגש כהצעה משותפת למספר יחידים (להלן: "הצעה משותפת") יחתמו מסמכי המכרז בהתאם להוראות המכרז, על ידי כל אחד מיחיד המציע בהצעה המשותפת. בכל מקרה השותפות תהיה בחלקים בלתי מסוימים (מושע).
- 6.9.2** הוגשה הצעה על ידי מספר יחידים, יצינו היחידים בהצעתם המשותפת את חלקו היחסי של כל יחיד במגרש. ציון חלקי הזכויות יהיה בשבר פשוט בלבד. במידה ולא יצוינו החלקים כאמור תעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע בחלקים שווים. יובהר כי לא ניתן יהיה לשנות את חלקי יחיד המציע לאחר המועד האחרון להגשת הצעה למכרז.
- 6.9.3** הוגשה הצעה משותפת, תיעשה ההתקשרות עם כל יחיד המציע במשותף והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית.
- 6.10** הגשת הצעה באמצעות יפוי כח:
- 6.10.1** הצעה עבור אחר תוגש בצרוף יפוי כח. על המציע לסרוק את יפוי הכח במערכת המכרזים המקוונת במקום המיועד לכך. יפוי הכח כאמור במקור או בהעתק מאושר ע"י עו"ד יוגש על ידי המציע במועד בחירת המגרש. אם מיופה הכח אינו עו"ד יפוי הכח יהיה נוטריוני.
- 6.10.2** במקרה שהצעה מוגשת ע"י מספר מציעים יחד יוגש יפוי כח אחד אשר יחתם ע"י כל המציעים או מספר יפויי כח אשר בכל אחד יצוין כי מיופה הכח מוסמך להגיש הצעה במכרז בשם המציע ובשם מציעים אחרים ביחד ובערבות הדדית.
- 6.10.3** מיופה כח יוכל לייצג הצעה אחת בלבד, במידה ומיופה כח ייצג יותר מהצעה אחת תפסלנה כל ההצעות אשר ייוצגו על ידו.
- 6.10.4** בכל מקרה יפוי הכח לא יהיה מותנה בתנאי כלשהו, ולא יתייחס באופן כלשהו לחלק מסוים של הקרקע.
- 6.10.5** כמשתתף בהגרלה יירשם שמו של מייפה הכוח. בכל מקרה הזכיה בהגרלה וחזרה החכירה הינם ע"ש המציע ולא מיופה כוחו.
- 6.11** **המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הינו תאריך 14/07/2025 בשעה 12:00 בצהריים** (להלן: "מועד אחרון להגשת הצעות"). עד למועד זה על המציע לסיים את הליך הגשת ההצעה באמצעות המערכת המקוונת, לרבות טופס אישור ההצעה חתום כנדרש, לרבות הערבות הבנקאית כנדרש וכן מסמכים נוספים הנדרשים בהתאם לעניין.
- בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה בציון מספר סימוכין, יש לשמור מספר זה לצרכי מעקב.
- 6.12** מובהר בזאת, כי במכרז תשתתפנה רק הצעות אשר במועד האחרון להגשת ההצעות תימצאנה במלואן במערכת המכרזים המקוונת. מערכת המכרזים המקוונת תינעל באופן אוטומטי במועד האחרון להגשת ההצעות גם אם במועד זה המציע עדיין מחובר למערכת ומצוי בתוכה. על כן, מומלץ למציעים להיכנס למערכת המכרזים המקוונת מבעוד מועד כדי שלא לאחר בהגשת ההצעות עקב עיכובים ותקלות שונות, לרבות בתחום המחשוב.

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

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

6.15 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.

6.16 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 בצרוף 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 ו/או באזור האישי ובאחריותו המלאה להתעדכן בדבר הודעות/הבהרות באמצעות אתר האינטרנט של הרשות ו/או באזור האישי גם לאחר מועד סגירת המכרז המועד האחרון להגשת הצעות.

יובהר כי כל הודעה שתשלח מרשות מקרקעי ישראל לנרשמים ו/או לזוכים תשלח לנרשם באזור האישי ו/או לזוכה בדואר רשום ו/או בדוא"ל לכתובת שצויינה בטופס ההצעה בלבד או באזור האישי. 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

7.1 ערבות לקיום הצעה

המציע יצרף להצעה ערבות אוטונומית בלתי מותנית לפקודת רשות מקרקעי ישראל בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז לכל הפחות בסכום של **5,000 ש"ח** (להלן ולעיל: "ערביות" או "הערבות").

הערבות תהיה ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות אשר פורסם על ידי החשב הכללי ואשר הונפקה על ידי בנק או חברת ביטוח, אשר הוסמכו על ידי החשב הכללי להנפקת ערבות דיגיטלית בהתאם לתקן. ערבות זו תנוהל בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטליות ולהוראות תכ"ם 14.4.1 ערבויות דיגיטליות. הערבות תונפק על ידי בנק או חברת ביטוח בהתאם להוראות המפורטות בהוראות תכ"ם 7.3.3 "ערבויות".

ערבות דיגיטלית הינה ערבות אשר ניתנת על ידי גורם שהוסמך על ידי החשב הכללי. להלן קישור לאתר החשב הכללי בו מופיעה רשימת מורשים להנפקת ערבויות דיגיטליות, לרבות גורמים המורשים מול רשות מקרקעי ישראל:

<https://govextra.gov.il/digital-guarantee/homepage>

הערבות תהיה בתוקף לפחות מהמועד האחרון להגשת הצעות במכרז, ולפחות עד ליום **14/12/2025**

- נוסח ערבות דיגיטלית לקיום ההצעה מצ"ב **כנספח א'1** לחוברת המכרז.

7.2 מספר מזהה של הנערב בערבות/ערבויות יהיה זהה למספר המזהה של המציע. בהצעה משותפת, ניתן לצרף ערבות בה מופיע מספר מזהה של אחד או יותר מיחיד המציע. במידה מספר מזהה החייב בערבות לא יהיה זהה למספר מזהה המציע, תפסל ההצעה על הסף.

7.3 שם הנערב בערבות/ערבויות יהיה זהה לשם המציע. ניתן לצרף ערבות בה מופיע שמו של אחד או יותר מיחיד המציע. למען הסר ספק, יובהר כי לא ניתן להשתמש במונח "אחרים" תחת שם המציע.

7.4 בטבלה שלהלן מפורטים הנתונים הנדרשים ביחס להנפקת ערבויות.

הליך	תת הליך	מגרש	סכום בש"ח	תוקף
2002202400000036868	1	ללא ציון מספר מתחם	5,000	14/12/2025

על מגיש ההצעה למסור לגורם מנפיק הערבות הדיגיטלית את מספר הליך ותת הליך של נוסח הערבות המבוקש בסכום של **5,000 ש"ח**.

7.5 עם הנפקת הערבויות יימסר למציע על ידי הגורם המנפיק קוד ערבות.

7.6 בעת הגשת ההצעה המקוונת יידרש המציע להזין את קוד הערבות ויתר הפרטים הנדרשים במערכת הגשת ההצעות המקוונת.

7.7 על מגיש ההצעה לפנות בעצמו ולברר מול מנפיק הערבות כי הינו גורם מוסמך כאמור וכי יש בידו להנפיק הערבות בתנאים ובמועד כפי שנקבעו בתנאי המכרז. לא תתקבל כל טענה ו/או תביעה לרבות בגין איחור במועד הפקדת הערבות בשל האמור.

7.8 בסיום תהליך הגשת ההצעה לתיבת המכרזים המקוונת, יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה, בציון מספר סימוכין.

7.9 בעת הגשת הצעה מעדכנת על המציע לכלול את פרטי ההצעה בשלמותה, לרבות פרטי ערבות/ערבויות הדיגיטלית וכל המסמכים הנלווים הנדרשים. בסיום תהליך הגשת הצעה מעדכנת לתיבת המכרזים המקוונת יקבל המציע אישור על הגשת ההצעה בציון מספר סימוכין חדש.

7.10 מציע שלא צירף ערבות/ערבויות להצעתו כאמור לעיל, הצעתו תיפסל.

7.11 הערבות שצורפה להצעה הזוכה תמומש מיד לאחר בחירת המגרשים.

7.12 ערבויות של מציעים שלא זכו יושבו ישירות לגורם המנפיק בסמוך לפרסום תוצאות המכרז.

7.13 זוכה שזומן לבחור מגרש ולא הופיע במועד בחירת המגרשים או שיוותר מסיבה כלשהי על זכייתו במכרז לאחר בחירת המגרש, הרשות רשאית לחלט את הערבות בכפוף לסעיף 17 להלן.

7.14 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, וזאת מבלי לפגוע באפשרות הרשות לתבוע כל נזק אחר כחוק ומבלי לגרוע מכל סעד משפטי אחר המוקנה לרשות בכפוף לסעיף 17 לתנאי המכרז.

8. הגרלה ואופן בחירת המגרשים:

ההגרלה ואופן בחירת המגרשים יכולה להתבצע מאחת משלוש האפשרויות הבאות:

- א. הגרלה באמצעות ועדה ציבורית.
- ב. הגרלה בנוכחות הנרשמים.
- ג. הגרלה ממוחשבת.

אופן ביצוע ההגרלה, עפ"י אחת משלוש האפשרויות הנ"ל, תקבע ע"י רמ"י עם סיום הגשת ההצעות. מועד, מיקום ואופן ביצוע ההגרלה, יובא לידיעת הנרשמים באמצעות אתר האינטרנט של הרשות: www.land.gov.il את המידע ניתן למצוא תחת כותרת "מערכת מכרזים" – "כל מכרזי מקרקעין". על הנרשמים לבדוק ולעקוב באתר האינטרנט של הרשות אחר מועד ביצוע ההגרלה ואופן ביצועה. עם פרסום מועד ביצוע ההגרלה ו/או אופן ביצועה על הנרשמים להמשיך ולעקוב אחר פרסומים באתר הרשות עד למועד שפורסם, זאת במידה ויהיו שינויים במועד ההגרלה.

8.1 הגרלה באמצעות ועדה ציבורית (ללא נוכחות המציעים)

ועדה ציבורית הינה ועדה ניטרלית בראשותו של שופט בדימוס. ביצוע ההגרלה יעשה ע"י הוועדה 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) יפורסמו באזור האישי ו/או ישלחו בדואר רשום לכל אחד מהזוכים בהתאם לכתובת שצוינה בטופס ההרשמה. בנוסף, תפורסם רשימת הזוכים וסדר עלייתם בגורל באתר האינטרנט של הרשות. פרסום זה יהווה הודעה רשמית על עלייה בגורל. באחריות המציע לעקוב אחר פירסום ההודעה באתר רמ"י ובאזור האישי. המציע לא יבוא אל רמ"י בכל טענה ו/או תביעה בעניין זה גם אם מסיבה כלשהי לא תגיע ההודעה בדואר לידיו. בהודעות כאמור, יצויין גם המועד והמיקום המדוייק 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 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 עו"ד באמצעות יפוי כח נטריוני בלבד, על ידי הצגת תעודה מזהה נושאת תמונה בלבד (תעודת זהות, רישיון נהיגה תקף או דרכון ישראלי). זוכה שהגיע תורו לבחירת המגרש על פי מספר זכייתו ואינו נמצא, אך יופיע לפני תום בחירת המגרשים, 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.

8.3 הגרלה ממוחשבת (ללא נוכחות המציעים)

ההגרלה תיערך בצורה ממוחשבת וישתתפו בה כלל ההצעות התקפות שבתביבת המכרז המקוון. לאחר ביצוע הגרלה, יובאו ההצעות העולות בגורל, לפי סדר קדימותן בכל קבוצת רישום ובכל קטגוריית מגרש, לדיון בפני ועדת המכרזים המרחבית לבדיקת תקינותן, וזאת רק עד להגעה למספר הצעות כשרות ותקינות בהתאם למספר המגרשים המשווקים בלבד, בתוספת ממתנים, עבור כל קבוצה וקטגוריה כאמור.

לאחר בדיקת ההצעות, כאמור לעיל, יישלחו מכתבים באמצעות דוא"ל ו\או בדואר רשום למציעים אשר הצעתם פסולה או שאינה תקינה ומחייבת שיווג (שיווג קבוצת רישום). רשימת ההצעות הפסולות ואלו שעברו שיווג פורסם גם באתר הרשות תחת מסמכי המכרז. המציעים מתבקשים לעקוב אחר הפרסומים.

כאמור בסעיף 5 לעיל, באפשרות מציעים שהצעתם נפסלה ו\או מציעים ששונה שיווג הצעתם להגיש ערעור בדוא"ל: hasagottzafon@land.gov.il, תוך שבועיים מיום הפרסום באתר רמ"י ו\או קבלת ההודעה, המוקדם מבין השניים.

כתום שבועיים מן הפרסום, רשאית תהא הרשות לפרסם את תוצאות ההגרלה לסדר קדימות, לאחר בדיקת ההצעות בהתאם לקבוצות הרישום ולקטגוריית המגרש. פרסום זה יהווה הודעה רשמית על עליה בגורל. באחריות המציע לעקוב אחר פירסום 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 המדוייק בהם תתבצע בחירת המגרשים על ידי הזוכים.

8.4 אופן בחירת המגרשים

על מקום ומועד בחירת המגרשים תימסר הודעה.

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

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

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

כל אחד מבני זוג נשואים יוכל להשתתף בבחירת המגרש בשמו ועבור בן זוגו ובלבד שבני הזוג הגישו הצעה במשותף וכי במעמד הבחירה יציג בן הזוג הנוכח תעודת זהות של בן הזוג שנעדר. במקרה כזה, תראה רמ"י בבן הזוג הנוכח מיופה כוח של בן הזוג הנעדר שנרשם עמו כאמור, ובני הזוג לא יבואו בכל טענה ו\או דרישה ו\או תביעה בקשר עם האמור כלפי רמ"י או מי טעמה. מובהר, כי ככל ושני בני הזוג אינם מציעים במשותף הרי שלא יוכל בן הזוג שאינו המציע לבחור מגרש בשם בן הזוג השני (המציע) ללא יפוי כח מתאים כאמור לעיל.

זוכה שהוזמן לבחירת מגרש עפ"י מספר זכייתו ואינו נמצא, אך יופיע לפני תום בחירת המגרשים שהוקצו לקטגוריה בה זכה, יהיה רשאי לבחור במגרש בסמוך למועד בו יסיים לבחור מגרש הזוכה שיהיה נוכח בבחירת המגרשים באותה העת, גם אם בינתיים דילגו על מספרו. האמור מותנה בכך שיוותרו מגרשים מתאימים לקבוצה אליה הוא נרשם זוכה.

יובהר כי מרגע בחירת המגרש לא תינתן האפשרות לשנות את הבחירה ולהחליף מגרש גם אם יוותרו מגרשים בתום בחירת המגרשים שלא נבחרו.

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

זוכה שזומן לבחור מגרש ולא הופיע במועד בחירת המגרשים או שיוותר מסיבה כלשהי על זכייתו במכרז לאחר בחירת המגרש, הרשות רשאית לחלט את הערבות בכפוף לסעיף 17 להלן.

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

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

8.5 ממתנים

בנוסף לאמור לעיל יוגרלו נרשמים נוספים בהתאם לשיקול דעתה של הרשות מכלל הקבוצות לרשימת המתנה למכרז זה בלבד (להלן: "הממתנים"), וזאת מתוך הנחה שחלק מהזוכים יוותרו על זכייתם. מספר המציעים הנוספים שיוזמנו יהיה על פי שיקול דעתה של רמ"י. בכל מקרה, לאחר שיסתיימו ימי הבחירה נשוא מכרז זה, יסתיים תהליך הבחירה, גם אם יוותרו מגרשים שלא נבחרו.

הממתנים יוזמנו ליום בחירת המגרשים. בהזמנה כאמור, יצוין מקום ותאריך לבחירת מגרש. במידה ולא ייבחרו כל מגרשים על ידי הזוכים בהתאם לקטגוריה בה זכו, יוכלו לבחור הממתנים את המגרשים שנותרו, בהתאם לקבוצה אליה נרשמו ובהתאם לסדר הקדימות בה עלו בגורל. יובהר כי הרשות לא מתחייבת להקצות מגרשים לכל המציעים שיוזמנו למועד בחירת המגרש. במידה וכל המגרשים יבחרו על ידי הזוכים, על פי סדר קדימותם, הרי שיתרת הזוכים לא יוכלו לבחור מגרש. מודגש בזאת, כי כל הזכויות לבחירת מגרש, הנובעות ממכרז זה לרבות הזימון לבחירת מגרש, תקפות אך ורק למכרז זה ולמועד בחירת המגרש בלבד.

8.6 הוראות נוספות

לאחר בחירת המגרש, ישלחו לזוכים באמצעות האזור האישי המסמכים הרלוונטיים לרבות, מכתב הזכייה, הודעת אישור העסקה והשוברים הנדרשים לתשלום ונוסח חוזה החכירה לזוכים לחתימה דיגיטלית.

המסמכים הרלוונטיים ימסרו באופן שיקבע ויפורט לזוכים במעמד בחירת המגרשים. המסמכים הרלוונטיים יכולים להימסר בסמוך לבחירת המגרשים, באמצעות שליחה בדואר רשום או בהעלאה לאזור האישי של המציעים. באחריות המציעים להתעדכן באזור האישי ולפעול לעמידה בתנאי המכרז.

למזיע לא תעמוד כל טענה כלפי מסירת מסמכים באמצעות האזור האישי. הרשות לא מתחייבת לשלוח את המסמכים בכל אופן אחר וכל ההתקשרות לרבות חתימה על חוזים יכולה להתבצע באמצעות האזור האישי והמציע לא יבוא בכל טענה או דרישה כלפי הרשות בעניין זה. על הזוכה להעלות לאזור האישי את האסמכתאות הנדרשות בהתאם לתנאי המכרז להתקשרות בהסכם וכל פניה תעשה באמצעות האזור האישי.

לזוכה לא תקום טענה כלפי הרשות במקרה של שליחת המסמכים הרלוונטיים באמצעות דואר רשום.

את השוברים ניתן לשלם על פי הכללים הרשומים על גבי כל שובר ובכפוף לתנאי הבנק או הגורם המשלם הרלוונטי ובכלל זה באמצעות:

הדפסת השובר וביצוע התשלום באחד מהבנקים המסחריים או בבנק הדואר.

בתשלום מעל 1 מיליון ₪, ניתן לשלם באמצעות העברת זה"ב IBAN – שמספרו IL190990011317030084826 (נתוני IBAN מצוינים גם ע"ג השובר).

ביצוע העברה בנקאית דרך שרת התשלומים הממשלתי, בתשלום אחד בלבד.

תשלום בכרטיס אשראי דרך שרת התשלומים הממשלתי (בתשלום אחד עד לסכום של 35,000 ₪ בלבד).

באחריות הזוכה לבדוק את כל התנאים הנדרשים לצורך ביצוע התשלום במועד.

יובהר כי את אישור הזכייה והשוברים לתשלום ניתן לקבל גם במשרדי הרשות ואין במידע המפורט באזור האישי כדי לגרום מאחריות הזוכה לקבל את השוברים וביצוע כלל התשלומים הנדרשים במועדים הקבועים במכרז.

9. חוזה חכירה עם רמ"י והסכם תשתית שייחתם עם עיריית עפולה:

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 בתנאי המכרז, יהיה הזוכה בהגרלה זכאי לקבל את המגרש ולחתום על חוזה החכירה ותשריט כאמור להלן.

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

ג. מובהר בזאת כי רמ"י תחתום חוזה עם הזוכה בגין הקרקע רק לאחר קבלת האישור מאת עיריית עפולה על חתימת הסכם תשתית והפקדת ערבות בנקאית במועד (כמפורט בסעיף 11 להלן).

ד. לא יאוחר מ-90 יום ממועד בחירת המגרש, יהיה על הזוכה לחתום דיגיטלית על חוזה החכירה ותשריט.

לתשומת לב הזוכים, חוזה החכירה ייחתם אך ורק עם הזוכה/ים בהגרלה, מובהר בזאת כי אם שני בני הזוג מבקשים שחוזה החכירה ייחתם עם שניהם, עליהם להגיש יחד ההצעה, על כל המשתמע מכך ולחתום כל אחד באזור האישי שלו על חוזה חכירה והתשריט.

10. מחירי הקרקע ותנאי החכירה:

המגרשים יוקצו בהתאם למחירי הקרקע הרשומים בטבלה בנספח ד'. המחירים נכונים למדד המחירים לצרכן לחודש פברואר 2025 המחירים ישולמו בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית עד למועד הקובע, **ובתוספת מע"מ**.

מחיר קרקע לאחר הנחת אזור עדיפות לאומית למי שאיננו מחוסר דיור או איננו חייל מילואים
מציעים אשר אינם נמנים על קבוצות חסרי דיור וחיילי מילואים משלמים דמי חכירה מופחתים בשיעור של 51% ממלוא ערך הקרקע עד לתקרה של 500,000 ₪. הסכום לאחר ההפחתה מפורט בעמודה "מחיר הקרקע לאחר הנחת אזור עדיפות לאומית למי שאיננו מחוסר דיור" בנספח ד' לחוברת המכרז.

מחיר קרקע לאחר הנחת אזור עדיפות לאומית לחסרי דיור
מציעים שהינם בעלי אישור חסר דיור על פי התבחינים של משרד הבינוי והשיכון ובהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל כהגדרתם לעיל המשתייכים לקבוצה א', ג' ו- ד' (בעל מוגבלויות, בני מקום וכלל ציבור) משלמים דמי חכירה מופחתים בשיעור של 46% (במקום 51%) ממלוא ערך הקרקע, עד לתקרה של 900,000 ₪. הסכום לאחר ההפחתה מפורט בעמודה "מחיר הקרקע למחוסר דיור" בנספח ד'.

מחיר קרקע לאחר הנחת אזור עדיפות לאומית לחיילי מילואים חסרי דיור
מציעים שהינם בעלי אישור חסר דיור על פי התבחינים של משרד הבינוי והשיכון ובהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל כהגדרתם לעיל המשתייכים לקבוצה ב' - קבוצת חיילי מילואים, זכאים להגיש בקשה לשלם דמי חכירה מופחתים בשיעור של 36% (במקום 46%) ממלוא ערך הקרקע, עד לתקרה של 900,000 ₪ ובנוסף זכאים להפחתת התמורה ב- 20% ובלבד שגובה ההנחה לחייל המילואים לא תעלה על 100,000 ₪, כאמור בסעיף 3.
הסכום לאחר ההפחתה וההנחה מפורט בעמודה "מחיר הקרקע לחייל מילואים חסר דיור" בנספח ד'.

מחיר קרקע לאחר הנחת אזור עדיפות לאומית לחיילי מילואים
חיילי מילואים אשר אינם נמנים על קבוצת חסרי דיור רשאים להגיש בקשה לשלם דמי חכירה מופחתים בשיעור של 41% (במקום 51%) ממלוא ערך הקרקע, עד לתקרה של 500,000 ₪ ובנוסף זכאים להפחתת התמורה ב-20% עד לתקרה של 100,000 ₪ כאמור בסעיף 3.
הסכום לאחר ההפחתה וההנחה מפורט בעמודה "מחיר הקרקע לחייל מילואים שאינו מחוסר דיור" בנספח ד'.

למען הסר ספק רשות מקרקעי ישראל מבהירה כי מציע שיזכה בקדימות מכח היותו חסר דיור לא יוכל לוותר על ההנחה המגיעה לחסר דיור וזאת בכל קבוצות העדיפות.

זוכה אשר במועד הגשת ההצעה היה זכאי להנחה על פי תנאי המכרז (כדוגמת הנחה לחסר דיור), יוכל להשלים מסמכים לצורך קבלת ההנחה בלבד (ולא לצורך קבלת קדימות) לפני המועד האחרון לתשלום. יובהר כי באחריות הזוכה בלבד להמציא את המסמכים מוקדם ככל האפשר וזאת בשים לב כי יידרש אישור הוועדה וכי בשום מקרה לא תינתן אורכה לתשלום בשל האמור.

תנאי תשלום בגין הקרקע לרמ"י:

ידוע למציע כי עליו לשלם לרמ"י את ערכי הקרקע המפורטים בנספח ד' ומעודכנים למדד פברואר 2025 במלואם בתשלום אחד וזאת תוך 90 יום מהמועד הקובע וזאת כדמי חכירה המשולמים מראש (מהוונים) לתקופה של 98 שנה, על פי התנאים המקובלים ברמ"י.

ככל שהזוכה לא ישלים תוך 90 יום מהמועד הקובע את התשלום בגין התמורה עבור הקרקע בתוספת מע"מ, תבוטל הזכייה, ובמקרה זה הרשות רשאית לחלט את סכום הערבות כפיצוי מוסכם, בכפוף לאמור בסעיף 17 לחוברת המכרז.

עם אישור העסקה עם הזוכה במכרז תממש הרשות את הערבות לקיום ההצעה כהגדרתו בסעיף 7, וזאת כתשלום ראשון על חשבון התמורה.

למען הסר ספק - לכל תשלום יתווסף מע"מ כדין בהתאם לשיעורו הידוע ביום התשלום בפועל.
בכל מקרה, ישולמו התשלומים במלואם בשובר אחד, ללא פיצול שוברי התשלום.

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

עבודות התכנון ופיתוח התשתיות הציבוריות (למעט עבודות המים והביוב) מבוצעות על ידי עיריית עפולה ועל אחריותה המלאה ובהתאם להסכם שנחתם בין רמ"י לבין העירייה.

עבודות תשתיות מים וביוב מבוצעות ע"י תאגיד המים והביוב "מי נעם" (להלן: "התאגיד") ועל אחריותו המלאה.
התאגיד יגבה מאת הזוכה דמי הקמה על פי כללי דמי ההקמה להקמת מערכות המים ובהתאם להוראות רשות המים.

בהתאם להסכם רמ"י תגבה מהזוכים במכרז את הוצאות הפיתוח כאמור בתנאי המכרז ותעבירם לעירייה.

עלויות הפיתוח לתשלום מפורטות בנספח ד'1 בעמודה "סה"כ הוצאות פיתוח לרמ"י".

הסכום הנקוב בעמודה "סך תשלומי הזים רמי כנגד קבלה" בנספח ד'1 מהווה תשלום לרמ"י בגין חיובים שונים כמפורט להלן:

- פיתוח תשתיות ציבוריות טרם ביצוע בפועל.

כנגד תשלום זה, הזוכה במכרז לא יוסיף מע"מ ויקבל קבלה בלבד (ולא חשבונית מס).

הסכום הנקוב בעמודה "סך תשלומי הזים רמי כנגד חשבונית מס" בנספח ד'1 מהווה תשלום לרמ"י בגין חיובים שונים כמפורט להלן:

- מקדמה לחיבור חשמל.
- פיתוח תשתיות ציבוריות ביצוע בפועל.
- הוצאות פיתוח נוספות הכוללות:
 - "השתתפות בהקמת מבני ציבור" בהתאם לפרק משנה 3.4 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר מימון ביצוע מבני ציבור- הוצאות פיתוח נוספות (הוראת שעה).
 - שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות ("ישן מול חדש") בהתאם לפרק משנה 3.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

הסכום הנקוב בעמודה "סך תשלומי הזים רמי כנגד חשבונית מס" כולל מע"מ וכנגד תשלום זה, הזוכה במכרז, יקבל חשבונית מס.

הסכומים האמורים (למעט התשלום בגין הזמנת חיבור חשמל) צמודים למדד תשומות הבניה למגורים לחודש ינואר 2025 שפורסם ביום 15.12.2024 ויעודכנו בהתאם למדד האחרון הידוע במועד הקובע.

ידוע למציע כי סה"כ הוצאות הפיתוח לרמ"י (כמפורט לעיל) אפשר ויפוצלו במספר שוברי תשלום הכוללים מספר חיובי פיתוח בסמלי גביה שונים.

המציע מודע לכך והוא מקבל על עצמו כי כנגד התשלום בגין הוצאות פיתוח: תשתיות צמודות ותשתיות על, ככל שישנן, אשר בוצעו בפועל עד ליום פרסום חוברת המכרז, נוסף מע"מ לסכום לתשלום על-ידי המציע ובגינו יקבל חשבונית מס.

מובהר למציע והוא מקבל על עצמו כי התשלום בגין הוצאות הפיתוח אשר בוצעו בפועל (הוצאות פיתוח תשתיות צמודות ותשתיות על), יחושב לפי ניצול תקציבי נכון ליום פרסום חוברת המכרז (להלן: "אחוז ביצוע משוקלל"). אחוז הביצוע המשוקלל לא יעודכן לאחר פרסום חוברת המכרז והמציע מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הרשות בגין נתון זה.

אחוז הביצוע המשוקלל למכרז זה הנו 51%.

הזוכה לא יוסיף מע"מ בגין הוצאות פיתוח תשתיות צמודות ותשתיות על, שטרם בוצעו בפועל במקרקעין עד ליום פרסום חוברת המכרז וביחס לתשלום זה יקבל הזוכה קבלה בלבד ולא חשבונית מס. המציע מוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי הרשות בגין סעיף זה.

הסכום המשולם בגין הוצאות פיתוח נוספות (בהתאם לפרקי משנה 3.3 ו-3.4. לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל), ואשר נכלל בהוצאות הפיתוח שבעמודה "סך תשלומי היזם רמי כנגד חשבונית מס" בנספח ד'1, כולל מע"מ והזוכה יקבל כנגדו חשבונית מס.

בנוסף לכל הוצאות הפיתוח הנקובות לעיל עשויים להיות רכיבי פיתוח נוספים שאינם כלולים באחוז הביצוע המשוקלל, כגון: מקדמות לחיבור חשמל, לחיבור גז, לתאגיד המים, העברות לתאגידיים, חלף היטל שצ"פ. סכומים אלו, ככל שישנם, כוללים מע"מ והזוכה יקבל בגינם חשבונית מס.

כלל התשלומים המופיעים בנספח ד'1, ואשר חבים במע"מ, חושבו בהתאם לשיעור המע"מ שחל ביום פרסום חוברת המכרז. תשומת לב המציעים, כי כל תשלום אשר בגינו נדרש מע"מ, ישולם לפי שיעור המע"מ אשר יחול על פי חוק במועד ביצוע התשלום בפועל.

הזוכה מצהיר ומתחייב כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי רמ"י בכל הכרוך בגובה החיוב שעל הזוכה לשלם.

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

מובהר בזאת כי העירייה היא האחראית הבלעדית בכל הנוגע לשדרוג התשתיות ("ישן מול חדש") ולהקמת מבני הציבור ומיקומם לרבות איכות ורמת הפיתוח. הזוכה לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י בעניין זה.

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

על הזוכים במגרשים לחתום תוך 90 יום מהמועד הקובע על הסכם תשתית (נספח יא') עם העירייה ולשלם את הוצאות הפיתוח לרמ"י תוך 90 יום מהמועד הקובע. על הזוכים שעשו כן, להמציא לרמ"י אישור מהעירייה על הסדרת התשלום טרם חתימה על חוזה חכירה.

במעמד החתימה על הסכם התשתית עם העירייה, ימציאו הזוכים ערבות בנקאית לאבטחת אי גרימת נזקים בתשתיות האתר כמפורט בהסכם התשתית. גובה הערבות מפורט בנספח ד'1 בעמודה "גובה הערבות לאי גרימת נזקים".

11.1. **מועדי תשלום:**

בנוסף לתשלום לרמ"י בגין התמורה עבור הקרקע, על הזוכה במכרז לשלם לרמ"י את סה"כ הוצאות הפיתוח כמפורט בנספח ד' 1 עד ולא יאוחר מ- 90 יום מהמועד הקובע.

יודגש כי אם בתום 90 יום מהמועד הקובע, לא יתקבל מלוא הסכום עבור סה"כ הוצאות הפיתוח ומלוא התמורה עבור הקרקע לרמ"י תפקע זכותו של הזוכה לקבל את המגרש בו זכה בהגרלה.

במידה והמועד האחרון לתשלום עבור התשלומים חל בימים בהם אין פעילות בנקאית במשק, תינתן אורכה לתשלום עד ליום בו מתחדשת הפעילות הבנקאית. ימים בהם מתקיימת פעילות בנקאית חלקית, ייחשבו לעניין זה כימים בהם יש פעילות בנקאית במשק.

תשומת לב המציעים כי כל תשלום אשר בגינו נדרש מע"מ, ישולם לפי שיעור המע"מ אשר יחול על פי חוק במועד ביצוע התשלום בפועל.

סכום הוצאות פיתוח לתשלום כנגד חשבונית מס המצוין בחוברת המכרז, כולל מע"מ בשיעור 18% הסכום אותו יהיה על הזוכה לשלם יהיה כאמור בהתאם לשיעור המע"מ אשר יחול על פי חוק במועד ביצוע התשלום בפועל.

11.2. **הסדרת התחייבות כלפי הגורם המפתח:**

תוך ולא יאוחר מ- 90 יום מהמועד הקובע, על הזוכה במכרז לגשת לעיריית עפולה בתאום מראש, ולהסדיר את כל ההתחייבויות החלות על הזוכה במכרז כלפי העירייה, לרבות הפקדת ערבות וחתימה על חוזה התשתיות.

מובהר כי תנאי מוקדם לחתימת חוזה חכירה עם רמ"י מותנה, בין היתר, בקבלת אישור בכתב מהעירייה על הסדרת כל הנדרש מול העירייה.

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

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

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

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

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

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

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

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

בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע, הוצאות פיתוח לרמ"י ודמי הקמה לתאגיד, הרשות המקומית תוכל לגבות אגרות, היטלי פיתוח מאת הזוכה בכפוף לחוקי העזר רק בגין עבודות שבוצעו או יבוצעו על ידי הרשות המקומית ואשר אינן נכללות במסגרת עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידה עבור רמ"י במסגרת מכרז זה והכל בהתאם למכתב הקיזוז המצורף **כנספח ז'** לחוברת המכרז (יפורסם בהמשך באתר רמ"י).

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

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

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

באחריות המציע, לבדוק מול המועצה, כי האגרות, היטלי הפיתוח אינם כוללים את העבודות שבוצעו במסגרת עבודות הפיתוח שביצעה המועצה במסגרת מכרז זה. המציע לא יבוא לרמ"י בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור לעיל.

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

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

13. תנאים להתקשרות עם הזוכה :

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

1. הזוכה שילם לרשות במועד את מלוא התמורה עבור הקרקע בתוספת מע"מ.
2. הזוכה שילם לרשות במועד את התשלום עבור סה"כ הוצאות הפיתוח.
3. הזוכה יחתום דיגיטלית על חוזה חכירה והתשריט באזור האישי תוך 90 ימים ממועד אישור ועדת המכרזים/מועד אישור העיסקה.
4. הזוכה חתם על חוזה פיתוח התשתיות ככל שנדרש במכרז זה, הסדיר את התחייבויותיו (לרבות הנפקת ערבות לאי גרימת נזקים) מול העירייה, והמציא לרשות אישור מהעירייה על הסדרת התחייבויותיו במסגרת המועדים שנקבעו בתנאי המכרז.

התנאים להתקשרות לעיל 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, תהייה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת ולא ייחתם עם הזוכה חוזה חכירה (שרק לאחר חתימתו של חוזה החכירה ע"י רמ"י מתחילה עם הזוכה ההתקשרות החוזית 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 המכרז, זכייתו 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 המכרז, אולם איחר במספר בודד של ימים (שבכל מקרה לא יעלה על שבעה ימי עבודה) בהמצאת ערבות לאי גרימת נזקים, ו/או חוזה החכירה חתום במועד, ו/או חוזה פיתוח התשתיות חתום במועד, תשקול רמ"י לאפשר לזוכה לרפא את הפגם. מכל מקום יובהר כי רמ"י אינה מחויבת 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 שאינו ניתן לרפא ויביא לביטול הזכייה.

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

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

14. העברת זכויות

העברת זכויות מותנית בהסכמת רשות מקרקעי ישראל מראש ובכתב, בין היתר, בהתאם לסעיף 5.4.8 וסעיף 4.2.2 סעיף קטן (ד) (2) (ב) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל על עדכנויו.

בהתאם לסעיפים הנ"ל הרשות תאפשר העברת זכויות ללא שתיגבה תמורה נוספת בחלוף 5 שנים ממועד סיום בנייה. העברת זכויות לפני המועד הנזכר, תבצע בהתאם להוראות סעיף 5.4.8 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ולנהלי רמ"י.

יובהר כי במכרזים בהן ניתן סבסוד פיתוח באזורי עדיפות לאומית או סבסוד פיתוח למציעים בעלי מאפיינים מיוחדים, העברת זכויות לפני חלוף 5 שנים מסיום הבנייה תחויב בהחזרת הוצאות פיתוח לגורם המפתח (רמ"י או המשרד). כאשר הגורם שהעניק את הסבסוד הוא רמ"י/המשרד, יידרש אישורו בכתב כתנאי לביצוע העברת הזכויות.

על אף האמור לעיל, במקרים בהם הזוכה שילם דמי חכירה מופחתים בשל היותו בעל אישור חסר דיו, לא תתאפשר העברת זכויות לפני תום 7 שנים ממועד החתימה על חוזה החכירה. הזוכה במקרה זה מתחייב להתגורר במוכר במשך 5 שנים מסיום הבניה.

יובהר, כי אין באמור לכדי לגרוע מתנאים או חיובים אחרים הקבועים בהסכם ו/או בהוראות קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

החזר הוצאות הפיתוח לזוכה בעקבות ביטול עסקה:

- א. אם מכל סיבה שהיא לא יעמוד הזוכה בתנאי המכרז וזכויותו תבוטל על ידי רמ"י, אזי הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות ששולמו על ידו רק יושבו לאחר שהמגרש ישוק מחדש והוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות ייגבו מהזוכה החדש או בתום 24 חודשים מיום ביטול הזכייה, המוקדם מביניהם.
- ב. החזר הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות יכלול תוספת הצמדה למדד (בהתאם להצמדה שחלה על הרכיבים), מהמדד בו שולמו הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות למשרד בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד ביצוע ההחזר לזוכה.

15. בניה:

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

מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז על נספחיה, בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה, כפופה לאמור בפרק משנה 5.7 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

16. שינוי תנאי המכרז:

הרשות תהא רשאית בכל עת, ועל פי שיקול דעתה הבלעדי לשנות כל תנאי מתנאי המכרז (להלן: "שינוי תנאי המכרז"). החלטת הרשות על שינוי תנאי המכרז יכול שתיעשה עד למועד האחרון להגשת הצעות.

הרשות תודיע על השינוי בתנאי המכרז באמצעות אתר האינטרנט.

הודעת השינוי אשר פורסמה באתר האינטרנט של רמ"י, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציע. באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות הרשות באתר האינטרנט בקשר לשינוי תנאי המכרז אשר יפורסמו כאמור לעיל ולפעול בהתאם להם. המציע/הזוכה מתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי המכרז.

הארכת מועדים

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ובכפוף לאמור בו, רשאית הרשות להקדים או לדחות כל אחד מהמועדים הקבועים בתנאי המכרז, לרבות המועד האחרון להרשמה להגרלה, ככל שתימצא לנכון, ואף מספר פעמים, על פי שיקול דעתה הבלעדי. אין

באמור לעיל משום חובה כלשהי על רשות לדחות את המועד האחרון להרשמה להגרלה על פי בקשת מציע זה או אחר, מכל סיבה שהיא.

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

ביטול/הקפאת המכרז

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

17. חילוט ערבות :

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

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

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

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

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

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

18. כללי:

18.1 פרסום זה אינו מהווה התחייבות של יוזמי התוכנית או מי מהם כלפי אדם כלשהו למסור לו מגרש הכלול 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 שייחתמו 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 בטפסי ההצעה להשתתפות בהגרלה.

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

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

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

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

נספחים 1-6

אישורי נכות

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

TO 9026208360

P. 02/02



לכבוד
מינהל מקרקעי ישראל
א.ג.ג.

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

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

בכבוד רב,

ש' ר' האגף ור' היחידה
לתגמולים והטבות

חעתק: מחף שיקום
מרגבי (שם הנכה)

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

TO 9026208360

P.01/02



משרד הביטחון

לכבוד
מינהל 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 כנכה צה"ל קשה בהתאם לתקנה 25(18) לתקנות חובת המכרזים והתשמיג - 1993.

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

בכבוד רב,

ט' ר' האגף ר' היחידה
לתגמולים וחטבות /
מנהל מחה שיקום

העתק: מחוז שיקום
מר/גב' (שם הנכה)

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



המוסד לביטוח לאומי
אגף השיקום

לכבוד _____

א.ג.נ.,

הנדון: אישור זכאות נפגע פעולות איבה בדרגת נכות +100% (מיוחדת)

מ/גב': _____

ת.ז. : _____

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

בכבוד רב,

מנהל אגף השיקום

העתק: תחום שיקום, סניף
מריגבי (שם הנכה)

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



המוסד לביטוח לאומי
אגף השיקום

לכבוד

א.ג.נ.,

הנדון:

אישור זכאות נסג מעולות איבה קשה

מ/גב': _____

ת.ז. : _____

הרינו לאשר כי מר/גב' _____ נבדק על ידי הרשות המוסמכת באגף השיקום במוסד לביטוח לאומי, ואושר כנפגע מעולות איבה קשה בהתאם לתקנה 18125 לתקנות חובת המכרזים, תשל"ג-1993, למטרת בנייה למגורים.

הבהרה:

זכאות הנכה לקבלת האישור הנייל 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,

מונהל אגף השיקום

העתק: תחום שיקום, סניף
מריגבי (שם הנכה)

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

המוסד 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 להסכם הניידות.

בכבוד רב,

_____ פקיד תביעות ניידות

העתק: מחוז שיקום _____

מורגבי (שם הונכה) _____

אישור משרד הרווחה + דוגמת תעודת עיוור/ לקויי ראייה – נספח מס' 6 (לנספח זה יש לצרף גם את תצהיר בנספח מס' 7)



משרד העבודה הרווחה
והשירותים החברתיים
חוסן חברתי לישראל



וי'אדר ב'תשפ"ב
09/03/2022

דוגמא

לכבוד משרד מקרקעי ישראל /
משרד השיכון והבינוי

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" ול/לה:

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

לפיכך האבחנה מקבילה ל- 100% נכות רפואית לצמיתות.

בברכה,

ד' אילנה גלייטמן
מנהלת שירותי ר"ט
(ראייה, שמיעה וטכנולוגיה)



מינהל מוגבלויות - אגף בכיר הערכה, הכרה ותכניות שירותי ראייה, שמיעה וטכנולוגיה, רש"ט
www.molsa.gov.il | ilanaql@molsa.gov.il | אתר ממשל זמין - www.gov.il

נספח 7

תצהיר לבעלי מוגבלויות

**תצהיר עו"ד לכלל הנכים
נספח מס' 7**

תצהיר

אני התתום/ה מטח _____ בעלת ת"ז שמספרה _____
לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה
כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני נותן/נותנת תצהיר זה בתמיכה לבקשתי להשתתף במכרז מינהל מקרקעי ישראל לרכישת קרקע למגורים.
2. לא זכיתי בעבר במכרז האו בהקצאה של קרקע למגורים ממינהל מקרקעי ישראל **עקב נכותי**.
3. המגרש המבוקש על ידי ושמש לצורך בנייה למגורי.
4. הנני מצהיר/ה כי החתימה למטה היא חתימתי ותוכן התצהיר זה אמת.

ולראיה באמי על החתום:

_____ חתימת המצהיר/ה

_____ תאריך

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

_____ חותמת וחתימת עורך הדין

_____ תאריך

נספח 8

תצהיר אפוטרופוס לנכה קטין

נספח 8

תצהיר אפוסטרופוס לנכה קטין

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

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

ולראיה באתי על החתום:

חתימת המצהיר/ה

תאריך

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

חותמת וחתימת עורך הדין

תאריך

נספח א 1

נוסח ערבות דיגיטלית לקיום

הצעה

מסמך זה הוא תדפיס של ערבות דיגיטאלית ונועד לצרכי המחשה בלבד
תדפיס זה הופק ע"י המערכת של רשות מקרקעי ישראל ביום 06/05/2025 ב 09:53 על
סמך קובץ ערבות דיגיטאלית.

נתוני הערבות

קוד ערבות דיגיטאלית:

מנפיק הערבות

מס' סניף: שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות
טלפון מנפיק הערבות: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות פקס מנפיק הערבות: שדה
רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות
כתובת מנפיק הערבות: שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות
רחוב ומספר: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות ישוב: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק
הערבות מיקוד: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות
שם מורשה החתימה 1: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות
שם מורשה החתימה 2: שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות

מקבל הערבות
רשות מקרקעי ישראל

הנערבים (להלן ביחד ו/ או לחוד: "הנערב"):

שם הנערב	מזהה נערב

נושא הערבות:
ערבות למכרז 368/2024

סכומים ותאריכים:

סכום הערבות שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות שקלים חדשים.
הצמדה: ללא הצמדה.
תאריך הנפקת הערבות: שדה חובה - למילוי על ידי מנפיק הערבות תאריך סיום תוקף הערבות:
14/12/2025
תוקף הערבות מותנה בהחזרת ערבות מס' שדה רשות - למילוי על ידי מנפיק הערבות

ניסוח ההתחייבות:

מנפיק הערבות, ערב בזה כלפי מקבל הערבות, בעבור הנערב, לסילוק כל סכום אשר
מקבל הערבות ידרוש מאת מנפיק הערבות, בקשר עם נושא הערבות, ואשר לא יעלה
על סכום גובה הערבות. מנפיק הערבות מתחייב בזאת לשלם למקבל הערבות את
הסכום האמור בתוך מספר הימים לחילוט הקבועים בערבות וזאת מתאריך דרישת
מקבל הערבות ומבלי שמקבל הערבות יהיה חייב לנמק את דרישתו או לדרוש תחילה
את סילוק הסכום מאת הנערב.

במקרה של דרישה כאמור מנפיק הערבות לא יטען כלפי מקבל הערבות טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לו או לנערב, ולא יתנה את התשלום בתנאי כלשהו או יעכבו מסיבה כלשהי ובכלל זה בסילוק הסכום האמור מאת הנערב.

ערבות זו אינה ניתנה להעברה או להסבה.

ערבות זו ניתנת למימוש לשיעורין, באופן שחילוטה החלקי לא יגרע מתוקפה לגבי יתרת סכום הערבות שלא חולט, ובלבד שסך כל התשלומים על פי ערבות זו לא יעלה על סכום הערבות.

על ערבות זו יחולו הוראות הדין הישראלי בלבד.

הכללים לניהול כתב ערבות זה יהיו בהתאם לתקן הערבויות הדיגיטאליות כפי שפורסם באתר הוראות התכ"ם של החשב הכללי, כנוסחו במועד הנפקת הערבות, ובכלל זה בהתאם לכללים המפורטים להלן:

- ניהול ערבות זו יעשה באופן דיגיטלי, על ידי שליחת דרישות ובקשות בין מערכות מקבל הערבות ומערכות מנפיק הערבות, בהתאם לכללים המפורטים בתקן הערבויות הדיגיטליות.
- התאריכים בערבות מתייחסים לימים קלנדריים, המסתיימים בשעה 23:59, וזאת למעט מניין הימים לתשלום בגין חילוט ערבות על ידי מנפיק הערבות. מניין הימים לתשלום בגין חילוט הערבות, יחל ביום העסקים הבנקאי בו התקבלה הדרישה לחילוט ממקבל הערבות. במקרה שבו הדרישה התקבלה שלא במהלך יום עסקים בנקאי, מנין הימים לביצוע החילוט יחל ביום העסקים הבנקאי העוקב.
- בחילוט "מיידי", יינתן למנפיק יום עסקים בנקאי נוסף מעבר ליום בו הגיעה הבקשה לחילוט. לדוגמה, במקרה שבו דרישת חילוט מידי הגיעה ביום חמישי, חצי שעה לפני סוף יום העסקים הבנקאי, מנפיק הערבות יהיה חייב לבצע את החילוט עד סוף יום העסקים ביום שישי.
- לאחר שתאריך סיום תוקף הערבות חלף, תוקפה של הערבות פוקע ללא צורך בביצוע פעולה נוספת מטעם הנערב, מקבל הערבות או מנפיק הערבות.

מספר ימים לחילוט:

7

אסמכתאות:

אסמכתא פנימית של מנפיק הערבות:
אסמכתאות פנימיות 1 של מקבל הערבות: 20022024000000036868
אסמכתאות פנימיות 2 של מקבל הערבות: 1
אסמכתאות פנימיות 3 של מקבל הערבות: 1
אסמכתאות פנימיות 4 של מקבל הערבות:

נספח ב

נוסח חוזה חכירה

—

הסכם חכירה ישירה (בתוקף): חכירה ישירה במכרז פומבי עם זכויות עתידיות (מהוון) (בתוקף, גרסה-361)

מספר חוזה: _____
מספר חשבון: _____
מספר תיק ישן: _____

הסכם חכירה

מהוון

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____
ביום _____ לחודש _____ שנת _____
בין _____

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

מצד אחד;

לבין

מספר זיהוי/תאגיד: _____
החלק בנכס: _____/_____

כולם יחד וכל אחד מהם לחוד (להלן - "החוכר"), שכתובתו לצורך הסכם זה היא _____

מצד שני;

מבוא

המבוא להסכם זה והמסמכים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי החכירה וביחד איתם מהווה את הסכם החכירה.

תנאי החכירה הנ"ל פורסמו בילקוט פרסומים מס' 4818 ביום 4/11/1999.

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

ו ה ו א י ל והחוכר מצהיר בזה כי לא חלה עליו מגבלה באשר להתקשרותו עם המחכירה בהסכם זה לפי הוראות סעיף 19(א1)(3) של הסכם חכירה זה וכי ידוע לו שרק בתנאי מוקדם ויסודי זה מוכנה המחכירה להתקשר עמו על-פי הסכם חכירה זה;

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

המקום: _____

השטח: _____ מ"ר בערך

גוש: _____ : _____

חלקות:

_____ - _____ (_____)

_____ 'לפי תוכנית מפורטת מס

מגרש(ים):

_____ חלק _____

"יום אשור העסקה": התאריך שבו אושרה העסקה מושא הסכם זה על-ידי הנהלת המחכירה.

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

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

"מטרת ההקצאה": _____ .

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

סה"כ מספר יחידות דיור: _____

"התמורה": ש"ח, נכון ליום אשור העסקה.

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בהסכם 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 ההסכם, אישור על הפקדת התמורה במלואה לזכות המחכירה.

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

"חיובים/זיכויים נוספים בהסכם":

_____ בסך _____ ש"ח ליום _____

"הערך היסודי של המגרש": _____ ש"ח (_____) ליום אשור העסקה האמור לעיל.

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

"הייעוד":

לפי תוכנית: _____

מגרש: _____ הייעוד: _____

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר מ- _____ .

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 הסכם זה תהינה 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 הסכם החכירה שלהלן יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

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 ההסכם אישור על הפקדתם לזכות המחכירה של הסכומים אותם נדרש לשלם, כמפורט בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לעיל.

2. החוכר מתחייב כי עד לרישום זכויות ע"ש צדדים שלישיים שיבנה עבורם, במידה ויבנה, מבנים או דירות על המוכר (להלן: "רוכשי היחידות") בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הוא האחראי הבלעדי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות, לרבות העברת זכויות, רישום עיקולים, מתן התחייבויות לרישום משכנתא, רישום משכנתאות לטובת רוכשי היחידות, בדיקת אישורי מיסים ורישום זכויותיהם של רוכשי היחידות בלשכת רישום המקרקעין.

במידה והמוכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, מצהיר החוכר, כי ידוע לו שניתן לרשום את זכות החכירה במוכר 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 המוכר ו/או הזכויות בו, לרבות התחייבות לרישום משכנתא.

3. החוכר מתחייב להכין ולהגיש למחכירה לאישורה את תוכניות הבניה של המבנים שהוא מבקש לבנות על המוכר, מפת מדידה של המוכר ערוכה על-ידי מודד מוסמך וכל מסמך אחר שיידרש לצורך הבנייה האמורה (להלן: "התכניות" או "תכניות הבנייה").

4. החוכר מתחייב להגיש לרשויות התכנון המוסמכות רק את תכניות הבנייה שאושרו על ידי המחכירה ולעשות את כל הנדרש לקבלת היתר בנייה כדין מרשויות התכנון המוסמכות - והכל מיד עם קבלת אישור המחכירה לתכניות הבניה.

5. החוכר מתחייב לסיים בניית המבנים כדי אפשרות איכלוסם ו/או הפעלתם ו/או שימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד המועד להשלמת הבניה (_____).

6. במידה והמוכר 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 חשבונו כל פעולה שתידרש, לרבות: פרצלציה, מדידה, הכנת מפות, איחוד, חלוקה, חלוקה מחדש, הפרדה וכיו"ב, וכן לרשום את המגרש בלשכת רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת עד למועד זה.

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

החוכר מתחייב כי לאחר רישום המקרקעין כיחידת רישום נפרדת, החוכר ירשום את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בהסכם זה.

במידה והמוכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, ירשום החוכר את זכויות החכירה שלו במקרקעין בהתאם לאמור בהסכם זה מיד ולא יאוחר מ- 60 יום לאחר חתימת ההסכם 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 שידרש לצורך ביצוע הפעולות האמורות ע"י המחכירה. עד מועד רישום הבית כבית משותף, לא תאפשר המחכירה העברת זכויות בדרך של חכירה משותפת (מושע) לפיה יהיו החוכר ורוכשי היחידות חוכרים במשותף מאת המחכירה.

במוחכר שיעודו 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 הסכם 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 ויודע לו על-ידי המחכירה.

במידה והמוחכר נרשם כיחידת רישום נפרדת, יחתום החוכר במעמד חתימת הסכם זה גם על שטר חכירה, וכן על כל מסמך, שטר, תעודה וכדוי אחרים, כפי שיידרש, לשם ביצוע רישום זכויותיו בגין המקרקעין. החוכר מתחייב לרשום את זכויות עפ"י שטר החכירה בלשכת רישום המקרקעין לא יאוחר מ - 60 יום מיום חתימת ההסכם.

9. המוחכר מכח הסכם 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 הסכם זה ומבלי לגרוע מהאמור בתנאי החכירה רשאית המחכירה לבטל הסכם 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 המוחכר, בדק את מצבו הפיזי והמשפטי, ומצא אותם מתאימים לכל צרכיו למטרת ביצוע ההסכם.

(ב) מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, אם ימצאו על המגרש מחזיקים אשר נמצאו במגרש עד מועד אישור העסקה:

(1) לא יחולו על המחכירה חובת פינויים של המחזיקים ו/או הוצאות הפינוי, בכל צורה שהיא

(2) הימצאות מחזיקים במגרש, כאמור, לא תשמש עילה ו/או הצדקה לאי-מילוי הוראה כלשהי של ההסכם על-ידי החוכר ובפרט על חובתו לעמוד בלוח הזמנים שבהסכם זה

(3) החוכר יהיה רשאי, לא יאוחר משלושה חודשים אחרי תאריך חתימתו של הסכם זה, להודיע למחכירה כי בשל הימצאותם של מחזיקים במגרש הוא מעוניין בביטול ההסכם. במקרה זה, ובכפוף לאישור המחכירה את עובדת הימצאותם של מחזיקים כאמור, תהיה המחכירה מוכנה להסכים לביטול ההסכם 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 הסכם 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 ההסכם או על-פי כל דין.

(ב) כל תשלום שישולם על-ידי החוכר ייזקף לפי הסדר הבא: הוצאות הגביה, הריבית, הפרשי הצמדה 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 הסכם זה, בין לפני הסכם זה או אחרי מועד חתימת הסכם זה, בין ששולמו על-ידי המחכירה לפני מועד חתימת הסכם זה ובין שלא שולמו על ידו. החוכר מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח על-פי דרישתה של המחכירה ו/או של הגורם המוסמך מטעמה לדרוש את תשלומן ו/או על פי דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח.

החוכר מתחייב להחזיר למחכירה, לפי דרישה, כל תשלום ששולם על ידי המחכירה עבור הוצאות הפיתוח, וזאת תוך 30 יום מתאריך דרישתה של המחכירה.

בסעיף זה "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או היטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בגין פיתוח מערכות תשתית ו/או תשתית - על ו/או כל תשתית אחרת המהוות תנאי לפיתוח המוכר או לבנייה בו, לרבות פריצת דרכי גישה למוכר, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, תאורה, מים, ביוב וכיו"ב.

14.

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בהסכם זה, בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדרת בהסכם זה וכל שינוי אחר טעונה הסכמת המחכירה מראש ובכתב ותהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המוכר ולקבלת היתר כדין.

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

אם יידרש היטל השבחה, תחול החבות במלואה על החוכר ללא זכות השבה מאת המחכירה למרות האמור בכל דין.

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

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

16. תנאים מיוחדים:

העברת זכויות מותנית בהסכמת רשות מקרקעי ישראל מראש ובכתב וכפופה להחלטות ונהלי רמ"י ובכלל זה סעיף 5.4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל או כל תיקון שיבוא במקומו.

על אף האמור בסעיף 14(ד) לתנאי החכירה, המחכירה לא תתנה את הסכמתה להעברת זכויות בתשלום "דמי הסכמה" כהגדרתו בסעיף 1 לקובץ החלטות המועצה.

מבלי לגרוע מתנאים אחרים שנקבעו בהסכם זה, בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המגרש וטעונה הסכמת המחכירה. לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה. החוכר לא יהיה זכאי להשבה של כל חלק מדמי החכירה אף אם בפועל לא נבנתה קיבולת הבניה בגינה שולמו.

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

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החוכר:

שם: _____ מספר זהות: _____ חתימה: _____

המחכירה:

המאשר:

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

שם _____ תואר המשרה _____ חתימת המאשר _____

—

נספח ג

נוסח אישור חסר דירה



<נמענים>::
שלום רב,

הנדון: אישור חסר דירה

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

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

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

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

חתימות מורשי חתימה:

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

נספח ד'

רשימת המגרשים ומחירי הקרקע

רשימת מגרשים לבנייה עצמית מורדות עפולה עלית-תב"ע ג/17000 עפולה

הוצאות פיתוח	מחיר הקרקע לחייל מילואים חסר דיור	מחיר הקרקע לחייל מילואים שאינו מחוסר דיור	מחיר הקרקע למחוסר דיור	מחיר קרקע לאחר הנחת אזור עדיפות לאומית למי שאיננו מחוסר דיור	מלוא ערך הקרקע	מספר יחידות דיור	שטח המגרש	מספר חוזה	מספר מגרש	מספר תכנית	מספר
נכון ליום 16.02.2025	המחירים נכונים ליום 17.03.2025										
446,640					2,439,942	2	684	800025367	121	17000/ג	1
	515,173.61	760,173.61	705,173.61	910,173.61	1,219,971	1					
262,307	624,228.92	869,228.92	814,228.92	1,019,228.92	1,339,812	1	495	800025368	133	17000/ג	2
439,250					2,585,363	2	655	800025369	138	17000/ג	3
	581,340.17	826,340.17	771,340.17	976,340.17	1,292,682	1					
251,095	686,347.34	931,347.34	876,347.34	1,081,347.34	1,408,074	1	451	800025370	139	17000/ג	4
251,604	628,551.42	873,551.42	818,551.42	1,023,551.42	1,344,562	1	453	800025371	144	17000/ג	5
448,933					2,105,638	2	692	800025372	153	17000/ג	6
	370,452.23	608,065.29	553,065.29	758,065.29	1,052,819	1					
450,207					2,603,358	2	698	800025373	155	17000/ג	7
	589,527.89	834,527.89	779,527.89	984,527.89	1,301,679	1					
446,130					2,596,453	2	682	800025374	156	17000/ג	8



הוצאות פיתוח	מחיר הקרקע לחייל מילואים חסר דיור	מחיר הקרקע לחייל מילואים שאינו מחוסר דיור	מחיר הקרקע למחוסר דיור	מחיר קרקע לאחר הנחת אזור עדיפות לאומית למי שאיננו מחוסר דיור	מלוא ערך הקרקע	מספר יחידות דיור	שטח המגרש	מספר חוזה	מספר מגרש	מספר תכנית	מספר
נכון ליום 16.02.2025	המחירים נכונים ליום 17.03.2025										
	586,386.12	831,386.12	776,386.12	981,386.12	1,298,227	1					
451,226					2,109,335	2	702	800025375	159	17000/ג	9
	371,797.94	609,747.43	554,747.43	759,747.43	1,054,668	1					
445,365					2,102,222	2	679	800025376	170	17000/ג	10
	369,208.81	606,511.01	551,511.01	756,511.01	1,051,111	1					
443,582					2,592,012	2	672	800025377	174	17000/ג	11
	584,365.46	829,365.46	774,365.46	979,365.46	1,296,006	1					
440,524					2,096,084	2	660	800025378	180	17000/ג	12
	366,974.58	603,718.22	548,718.22	753,718.22	1,048,042	1					
441,798					2,382,804	2	664	800025379	184	17000/ג	13
	489,175.82	734,175.82	679,175.82	884,175.82	1,191,402	1					





רשות מקרקעי ישראל

תאריך: 24.03.2025

מספר חוזה: 103000720

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



נספח ד'1

הוצאות פיתוח לתשלום

—

01/2025

22	21	20	19	3	2	1
גובה הערבות לאי גרימת נזקים	סך תשלומי היזם רמי כנגד חשבונית מס	סך תשלומי היזם רמי כנגד קבלה	סה"כ הוצאות פיתוח לרמ"י	מס' מגרש	ייעוד	מס"ד
19,176	257,387	189,253	446,640	121	מגורים א'	17
11,537	148,441	113,865	262,307	133	מגורים א'	29
18,806	253,644	185,606	439,250	138	מגורים א'	34
10,977	142,762	108,332	251,095	139	מגורים א'	35
11,002	143,020	108,584	251,604	144	מגורים א'	40
19,290	258,549	190,384	448,933	153	מגורים א'	49
19,354	259,194	191,013	450,207	155	מגורים א'	51
19,150	257,129	189,001	446,130	156	מגורים א'	52
19,405	259,710	191,516	451,226	159	מגורים א'	55
19,112	256,742	188,624	445,365	170	מגורים א'	66
19,023	255,838	187,744	443,582	174	מגורים א'	70
18,870	254,289	186,235	440,524	180	מגורים א'	76
18,934	254,935	186,863	441,798	184	מגורים א'	80

נספח ה

תקנוני התכניות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג / 17000
עפולה - עוקף 65 1296 יח"ד

מחוז : הצפון
מרחב תכנון מקומי : עפולה
סוג תוכנית : תכנית מפורטת במסגרת מסלול הוד"ל

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א 2011 משרד הפנים - מחוז הצפון</p> <p>הוועדה לדיוור לאומי החליטה ביום: <u>25/07/12</u></p> <p>לאשר את התוכנית 17000</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התוכנית לא נקבעה טענה אישור השר <input type="checkbox"/> התוכנית נקבעה טענה אישור השר </p> <p> תאריך _____ י"ד מעדה לדיוור לאומי </p> </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 17000</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס'</p> <p>מיום.....</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו התואמת את תכנית המתאר לעיר עפולה, באה להוסיף שכונת מגורים צמודת דופן למגורים הקיימים בעפולה עילית. בנוסף מציגה התכנית פתרונות לדיוור בר השגה-דירות קטנות. השכונה באה להשלים את תכנון המרווח שנוצר בין כביש 65 העוקף את העיר עפולה ובין שכונות המגורים הקיימות.

התכנית תואמת ומפרטת את הוראות תכנית המתאר למקטע זה:

1. קיבולת יח"ד - לפי תכנית המתאר לעפולה במתחם F1 מאושר לשטח התכנית 1,100 יח"ד. סה"כ מוצע בתכנית זו 118 יח"ד במגורים א' + 978 יח"ד במגורים ב' + 200 יח"ד לדיוור בר השגה = 1,296 יח"ד.
2. גבולות - שטח המתחם ע"פ תכנית המתאר 895 דונם - שטח תכנית ג/17000 בתחום הקו הכחול 810.832 דונם - תואם את תכנית המתאר המתירה סטיה עד 15%.
3. יעדי שטחים - השטחים בטבלת תכנית המתאר הינם ברוטו ויש להתאים לשטחי נטו.
 - מגורים א' - בתכנית המתאר מאושר 85 דונם ברוטו - 30% = 59.5 דונם נטו. בתכנית זו מוצע שטח של 47.277 דונם נטו - תואם את תכנית המתאר המתירה סטיה עד 20%.
 - מגורים עירוני ב' - בתכנית המתאר מאושר 245 דונם ברוטו - 10% = 220.5 דונם נטו. בתכנית זו מוצע שטח של 221.031 דונם נטו - תואם את תכנית המתאר המתירה סטיה עד 20%.
 - מגורים א'3-200 יח"ד קטנות לדיוור בר השגה.
 - שצ"פ - בתכנית המתאר מאושר 390 דונם ברוטו - 10% = 351 דונם נטו. בתכנית זו מוצע שטח של 307.445 דונם נטו - תואם את תכנית המתאר המתירה סטיה עד 20%.
 - שטחי ציבור - חינוך - בתכנית המתאר מאושר כ-35 דונם. בתכנית זו מוצע שטח של 37.634 דונם - תואם את תכנית המתאר המתירה סטיה עד 20%.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

עפולה - עוקף 65 1296 יח"ד	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
17000/ג	מספר התוכנית	
810.832 דונם		1.2 שטח התוכנית
תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
12.2012	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלוונטי	לפי סעיף 11 בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עפולה
- 230250 קואורדינטה X
- 727000 קואורדינטה Y
- עפולה עילית בצמוד לעוקף 65
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשות מקומית
- רשות מקומית
- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית
- עפולה
- יישוב
- שכונה
- רחוב
- מספר בית

1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16713	מוסדר	חלק מהגוש	30	11,13,19-21,27-29,33,47
16724	מוסדר	חלק מהגוש	-	1,3,22
16773	מוסדר	חלק מהגוש	-	1,3,4
16774	מוסדר	חלק מהגוש	2,119-121,249,255,389,395,405	11,12,22,112,320,323,324,479
16836	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
17204	מוסדר	חלק מהגוש	-	1,26
17022	מוסדר	חלק מהגוש	8	1,5,6,9
17024	מוסדר	חלק מהגוש	-	5,7
17763	מוסדר	חלק מהגוש	137,156	-
17765	מוסדר	חלק מהגוש	129,142	154
17785	מוסדר	חלק מהגוש	-	134

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר מאושרת תוכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומי	תאריך
ג/13259	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/13259 ממשיכות לחול.	5177	5.5.2003
ג/12567	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/12567 ממשיכות לחול.	5379	15.3.2005
ג/6273	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/6273 ממשיכות לחול.	-	1.8.1990
ג/12981	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/12981 ממשיכות לחול.	5375	3.3.2005
ג/8/במ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/8/במ ממשיכות לחול.	3824	13.12.1990
ג/4221	תואמת	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/4221 ממשיכות לחול.	2981	10.11.1983
ג/7346	גובלת	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/7346 ממשיכות לחול.	4706	1.12.1998
תמ"א 35 - תשריט הנחיות סביבתיות	כפיפות	אין מגבלות.	5474	27.12.2005
תמ"א 35-תשריט מרקמים	כפיפות	מרקם עירוני. חלק קטן מהתכנית חודר למרקם שמור משולב. התכנית צמודה לשטח בנוי.	5474	27.12.2005
תמ"מ 9/2 - תשריט יעודי קרקע	כפיפות	ישוב עירוני	5696	30.7.2007
תמ"מ 9/2 - תשריט הנחיות סביבתיות לפיתוח	כפיפות	שטח ללא הגבלות סביבתיות	5696	30.7.2007
תמ"מ 9/2 - תשריט מערכות הנדסיות ותשתיות	כפיפות	עובר גבול אזור איסוף קולחין.	5696	30.7.2007
תמ"א 34 שינוי ב/3	כפיפות	עורק ניקוז משני, עורק ניקוז במחוז צפון.	5606	18.12.2006
תמ"א 34 שינוי ב/4	כפיפות	חלק מהתכנית נמצא באזור ב' - פגיעות מי תהום בינונית וחלק מהתכנית נמצא באזור ג' - פגיעות מי תהום נמוכה.	5704	16.08.2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אבישי טאוב	דצמבר 2007	-	38	-		הוראות התוכנית
		אבישי טאוב	דצמבר 2007	1	-	1: 5000; 1: 2500		תשריט התוכנית
		אבישי טאוב	דצמבר 2007	1	-	1: 2000		נספח ביטוי
		אבישי טאוב	דצמבר 2007	1	-	1: 2000		טבלת שטחים, יחיד, ומגרשים
		רותי מרידלנדר	דצמבר 2007	2	-	גליון 1- 2000 גליון 2- 100 1: 200 1: 250		נספח נופי
		יחסי שטרק	דצמבר 2007	5	-	תכנית כללית-2 גליונות 1: 1250 תכנית כללית תרשים סכימה קני"מ 1: 10000 תכנית כללית טיפסי רחובות ומיתון תנועה קני"מ 1: 2500 תוכנים טיפסיים קני"מ 1: 50		נספח תנועה
		עדה ברזנמן	דצמבר 2007	1	-	1: 2000		נספח ביוב
		רפי הלוי	ינואר 2011	2	67	נספח ניקוז-1: 1250 תרשים סכימה ותחומי התנקזות- 1: 12.500		נספח ניקוז
		מורד חיים שבה	נובמבר 2011	2	3	1: 1250		נספח איחוד וחלוקה+טבלאות
		זאב קליין	אוקטובר 2012	1	8	1: 1250		הקצאה
								נספח עצים
								בוגרים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים לתשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

נחש / חלקות (י)	דוא"ל	פקס	טלפוני	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זמנת	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	michalo@moch.gov.il	6088233	04-3494950	04-6934977	כב' עסקים רחוב המלאכה 3 נצרת עילית 6088234	04-512073966	רשות מקומית תאגיד	17408	006847214	משרד הביטוי והשיכון	מזרז צפן

1.8.2 יום במעל

דוא"ל	פקס	טלפוני	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זמנת	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
michalo@moch.gov.il	6088233	04-3494950	04-6934977	כב' עסקים רחוב המלאכה 3 נצרת עילית 6088234	04-512073966	רשות מקומית תאגיד	17408	006847214	משרד הביטוי והשיכון	מזרז צפן

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפוני	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זמנת	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	כלים
tzafonichanan@mami.gov.il	6453273	04-5338514	04-6558211	רחוב חרמון 2 ת.ד. נצרת עילית	511617052	רשות מקומית מנהל מקרקעי ישראל	584	51391654	חיים שבה	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפוני	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זמנת	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם מרטי ומשפחה
a-faubi@burak.net.il	6938468	04-3494950	04-6934977	כפר כרוזים ד.ג. חבל סרוזים 12391	512719634	לוי שטרק מתנדבים ויועצים בע"מ	23855	05046297	יהסי	מנהל	שרד ראשי
rot-shev@zahav.net.il	6595164	04-5338514	04-6594970	שד' אורלוורוב 16 עמלק	512520156	רשות פרילנדור בע"מ	3448	053236451	רוני פרילנדור	מנהל	
yossis@levyshitark.co.il	8553654	04-5292293	04-8553655	רח' יסר 145 ת.ד. 9833 ח'פה כרוזים ד.ג.	513332205	עדה ברונמן	29566	011619707	עדה ברונמן	מנהל	
ruti@burak.net.il	6938473	04-5377888	04-6935447	חבל כרוזים רח' בן ציון 4 ת.ד. 32447	20155	נערה ומשפחה	107155	057471336	רפי הלוי	מנהל	
vebemi@zahav.net.il	8323533	04-5377888	04-8233484	ח'פה מיקוד : 32447	9909008	זמנת קליין	35188	26818740	זמנת קליין	מנהל	
Rafi@levi@gmail.com	9909008	04-8670578	04-9909008	יעד 20155	9754227	אורחיות ט"ו	107155	057471336	רפי הלוי	מנהל	
Zeev.klein@bezeqint.net	8754596	04-3258851	04-9754227	רח' התל 12 קריית ביאליק 27513			35188	26818740	זמנת קליין	מנהל	

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, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1. הקמת שכונת מגורים בעפולה עילית בשטח שבין עפולה הצעירה ודרך 65 – הנמצאת בתחום תכנית מתאר ג/ 12567 במתחם 1F -בהיקף של 1296 יח"ד.

2.1.2. יצירת תשתית וקביעת תמהיל לענין גודלן של יח"ד והיחס בין דירות קטנות ודירות גדולות בתחומי הקו הכחול.

2.1.3. מתן פתרונות לדיור בר השגה ע"י בניית דירות קטנות עד 75 מ"ר בהתאם לחוק הוד"ל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1. תכנון מפורט למתחם 1 F מתכנית מתאר ג/ 12567 המאושרת.

2.2.2. קביעת יעודי קרקע בהתאם לטבלה 3.2 פרוגרמת שטחים למתחמי תכנון על פי תכנית ג/ 12567.

2.2.3. קביעת תכליות מותרות לכל יעוד קרקע.

2.2.4. קביעת זכויות והוראות בנייה.

2.2.5. קביעת שלבים, תנאים והתניות לביצוע ומימוש התכנית.

2.2.6. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.7. הרחבת והתווית דרכים

2.2.8. איחוד וחלוקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית						
סה"כ שטח התכנית - 810.832 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	צב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		25,960	+ 25,960	-	מי"ר	מגורים א"
		118	+ 118	-	מסי יחיד	תאי שטח 121-205
		132,030	+ 132,030	-	מי"ר	מגורים ב"
		978	+ 978	-	מסי יחיד	תאי שטח 101-110,208-221 301-316,401-410 415-424,428-430 432-436
		13,200	+13,200	-	מי"ר	מגורים א'3
		200	+200	-	יחיד	תאי שטח 111-116 206-207 411-414 425,426
		18,817	+18,817	-	מי"ר	מבנים ומוסדות ציבור תאי שטח 2002-2010
		2500	+2500	-	מי"ר	שצ"מ (אינסטייבי) תאי שטח 1200-1225,1228,1229 1301-1309, 1401-1412,1414-1416
		150	+150	-	מי"ר	שצ"מ (אקסטנסיבי) תאי שטח 1226,1227,1310,1413

* תכנית המתאר לעפולה מאשרת לתחום המתחם 1100 יחיד בשיבת הוד"ל הוחלט להוסיף עוד 200 יחיד לדיור בר השגה.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
ס. בין מוד" 65	ש"ק יק"ו	ש"ק יק"ו	ס. בין מוד" 65	יעוד
			121-205	מגורים א'
	418-425, 428, 432-434	418-425, 428, 432, 434	101-110, 208-221	מגורים ב'
			301-316, 401-410, 415-424, 428-430, 432-436	
		2003, 2004, 2006, 2007, 2008, 2009	2002-2010	מבנים ומסדות ציבור
1407, 1227, 1310, 1411, 1413, 1406	1200, 1201, 1228, 1229, 1407, 1410, 1413, 1415, 1416	1220, 1223, 1224, 1225, 1227, 1310, 1301, 1413, 1407, 1411, 1415, 1416	1200-1225, 1228, 1229, 1301-1309, 1401-1412, 1414-1416	שצ"פ (אונטסיבי)
	1226, 1227, 1228		1226, 1227, 1310, 1413	שצ"פ (אקסטרנסיבי)
	820/1	820/1	820/1-820/4	דרך מאושרת
	830/1, 830/12	830/1, 830/12	830/1-830/16	דרך מוצעת
	114-117	114-117	111-116, 206-207, 411-414, 425, 426	מגורים אינ'
	740-742	740-742	740-742	טל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשרים לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשרים על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר לפי ג/12567		
אחוזים	דונם	יער	אחוזים	דונם
5.8	47.277	שטח מגורים א'	34.0	85.0
27.3	221.031	שטח מגורים ב'	26.5	245.0
37.9	307.445	שטח ציבורי פתוח	29.8	390.0
4.7	37.634	מבנים ומוסדות ציבור	3.1	35.0
5.4	43.972	שטח מגורים א'3	6.6	55.832
3.3	26.873	נהל		
13.9	112.885	דרך מוצעת		
1.7	13.715	דרך מאושרת		
100.0	810.832	סה"כ	100.0	810.832
				סה"כ

4	יעודי קרקע ושימושים
----------	----------------------------

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	השטח הצבוע צהוב בתשריט הינו שטח למגורים א' וישמש לבניית בתים חד ודו משפחתיים.
4.1.2	הוראות
	-הוראות יהיו בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 6.3. -זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בטבלה 5.
4.2	מגורים א'3
4.2.1	שימושים
	השטח הצבוע כתום בתשריט הינו שטח למגורים א'3 וישמש לבניית בתים בבניה רוויה ומיועד לדירות קטנות-דיוור בר השגה.
4.2.2	הוראות
	-הוראות יהיו בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 6.3. -זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בטבלה 5.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	השטח הצבוע כתום בתשריט הינו שטח למגורים ב' וישמש לבניית בתים בבניה רוויה.
4.2.2	הוראות
	-הוראות יהיו בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 6.3. -זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בטבלה 5.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	השטח הצבוע ירוק בתשריט הינו שטח ציבורי פתוח. תאי שטח, 1225-1228, 1229, 1309-1301; 1412-1401, 1416-1414 הינם שצ"פ אינטנסיבי וישמשו לגינון ונטיעות, שבילים להלכי רגל, פינות ישיבה, מגרשי משחקים, מתקני ספורט ונופש, מתקנים הנדסיים לאספקת חשמל, מים ביוב, וניקוז. תאי שטח 1413, 1310, 1227, 1226 הינם שצ"פ אקסטנסיבי וישמשו לגינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים לאספקת חשמל, מים ביוב, וניקוז.
4.3.2	הוראות
	- לא תותר כל בניה בשטח שיעודו שצ"פ בתחום קו הבנין מדרך - הוראות יהיו בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 6.3. - זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בטבלה 5.

4.4	שטח מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח למבני ציבור ומיועד למבני חינוך, מבני קהילה, מבנים לשירותי בריאות, מבני דת, מבני תשתית, תרבות נוער וספורט, שירותים כלל עירוניים ושכונתיים.
4.4.2	הוראות
	-הוראות יהיו בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 6.3. -זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בטבלה 5.

4.5	שטח לדרכים
4.5.1	שימושים
	השטח הצבוע חום בתשריט הינו דרך מאושרת, השטח הצבוע אדום בתשריט הינו דרך מוצעת, השטח המסומן בקווים אלכסוניים בצבע אדום הינו דרך לביטול, דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר רוכבי אופניים, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
4.5.2	הוראות
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וחניה. קווי הבניין יהיו ע"פ המסומן בתשריט. תכנון הדרכים יהיה בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון אזורי מיתון תנועה, כפי שיהיו תקפות בעת הוצאת היתר בניה. <ul style="list-style-type: none"> • הוראות נוספות יהיו בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 6.3. • בתחום קווי הבנין של דרך 65 לא תותר כל בניה. • תותר הקמת מעברים תת קרקעיים להולכי רגל ורוכבי אופניים.

4.7	נחל
4.7.1	שימושים
	השטח הצבוע תכלת הינו שטח המיועד לנחל, תעלת ניקוז ע"פ הוראות תמ"א 34 בי 3. יעוד השטח לנחל טבת מסומן בתואי המתוכנן להטיית הנחל, בהתאם לניספח הניקוז. לפני ביצוע ההטיה בפועל יש לקבל את אישור רשות הניקוז האזורית לתכנית הביצוע.
4.7.2	הוראות
	הוראות יהיו בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 6.2 ונספח הניקוז. בתחום הנחל עובר ציר הנחל, גדות הנחל ודרכי שירות ותחזוקה לנחל. אין לעשות כל פעולה בשטח זה ללא תיאום ואישור רשות הניקוז האזורית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נצח))	מספר יח"ד	תכנית ומ (השטח)	אזורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר / אחרים				גודל מגרש/ מערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קומות מותרות	מספר קומות						מסל	מותרות	מותרות לבנייה	הקובעת			
3	3	3	1	2	8.5	2.48	118	50%	67.3%	270 מ"ר	50 מ"ר	220 מ"ר	121-205	שטח מגורים א"י		
3	3	3	1	4	18	4.42	978	50%	70.8%	140 מ"ר	25 מ"ר	135 מ"ר	101-110 208-221 301-316 401-410 416-424 415,428-430 432-436	שטח מגורים כ"י		
3	3	3	1	4	18	4.5	200	30%	34.1%	75 מ"ר	9 מ"ר	66 מ"ר	111-116 206-207 411-414 425-426	שטח מגורים א"י		
5	5	5	1	1	4	-	-	1.8%	1.8%	2500	-	2500	1200-1225,1228,1229 1301-1309, 1401-1412 1414-1416	שטח אינטנסיבי		
5	5	5	1	1	4	-	-	0.08%	0.08%	150	-	150	1224,1227 1310,1413	שטח אקסטרסיבי		
3	3	3	1	2	10	-	-	50%	60%	22,580.4 מ"ר	10%	50%	2002-2010	מבנים ומסדות		

בכל מקרה השטח המותר לבניה בכל מגרש (עיקרי ושולי), מספר היחידות המותר בכל מגרש יקבע על-פי הנספח המהווה מסמך מחייב ממסמכי התכנית. שטח המגרש בנספח הינו מדידה גרפית בלבד ובוצע לצורך תחשיב בלבד ויקבע ע"פ תכנית חלוקה שתבוצע לאחר אישור התכנית.

בכל מקרה של סתירה ואי התאמה בהגדרת אחוזי בניה סבלת המגרשים היא הקובעת.
 * תותר העברת אחוזי בניה ממכלס הכניסה אל מוחתת למכלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
 ** זכויות הבניה הינן ליחידת דיוור אחת.
 *** שטח אינטנסיבי – בכל מקרה סה"כ השטח המותר לבניה למפני תשתיות ושדות בכל המגרשים שיעודם שצ"פ אינטנסיבי בתכנית זו לא יעלה על 150 מ"ר. יתרת שטח המותר לבניה מיועד לסככות צל ולמתקני משחק.
 **** שטח אקסטרסיבי – בכל מקרה סה"כ השטח המותר לבניה למפני תשתיות ושדות בכל המגרשים שיעודם שצ"פ אקסטרסיבי בתכנית זו לא יעלה על 100 מ"ר.
 ***** יתרת שטח המותר לבניה מיועד לסככות צל ולמתקני משחק.

הערה: השלמה לסבלת הזכויות יש לראות בטבלת המגרשים בפרק זה. במקרה של סתירה בין טבלאות התקנות לבין נספח האיחוד והחלוקה, הניספח הוא שקובע.

טבלת המגרשים - נספח א' מחיב ע"פ טבלת איחוד וחלוקה

סדר"כ יחיד בזכיות	מס' יחיד לזכרון	צפיפות/ מספר יחיד למגרש	סדר"כ אחוזי בניה כוללים	סדר"כ בניה	סה"כ הקרקע (תכסיות)	לכיסוי (תכסיות)	שטח שירות	שטחים עיקריים	מתחם למכלס תכנון	מכלס תכנון	ע"פ תשריט החלוקה (במ"ר)	שם האזור	שטח מבני צינור מורשים: 2002
			60.0	1415.4	50%	235.9	1179.5			1415.4	2359		
			60.0	930.0	50%	155	775.0			930.0	1550		
			60.0	1374.6	50%	229.1	1145.5			1374.6	2291		
			60.0	511.8	50%	85.3	426.5			511.8	853		
			60.0	9521.4	50%	1586.9	7934.5			9521.4	15869		
			60.0	670.2	50%	111.7	558.5			670.2	1117		
			60.0	1074.6	50%	179.1	895.5			1074.6	1791		
			60.0	6762.6	50%	1127.1	5635.5			6762.6	11271		
			60.0	319.8	50%	53.3	266.5			319.8	533		
			54.2	270.0	50%	50.0	220.0			270.0	498		שטח מגורים א-יחד משותף: 122
			54.0	270.0	50%	50.0	220.0			270.0	501		123
			54.0	270.0	50%	50.0	220.0			270.0	503		124
			54.0	270.0	50%	50.0	220.0			270.0	503		125
			56.1	270.0	50%	50.0	220.0			270.0	481		126
			54.6	270.0	50%	50.0	220.0			270.0	494		127
			55.3	270.0	50%	50.0	220.0			270.0	487		128
			55.4	270.0	50%	50.0	220.0			270.0	487		129
			55.3	270.0	50%	50.0	220.0			270.0	488		130
			55.4	270.0	50%	50.0	220.0			270.0	488		131
			54.6	270.0	50%	50.0	220.0			270.0	494		132
			54.0	270.0	50%	50.0	220.0			270.0	494		133
			54.0	270.0	50%	50.0	220.0			270.0	502		134
			55.5	270.0	50%	50.0	220.0			270.0	486		135
			56.0	270.0	50%	50.0	220.0			270.0	482		136
			55.9	270.0	50%	50.0	220.0			270.0	483		137
			60.0	270.0	50%	50.0	220.0			270.0	450		139
			59.1	270.0	50%	50.0	220.0			270.0	456		140

138

סד"כ יחיד בתכנית	מס' יחיד לזכרון	מספר יחיד למטרה	צפיפות	סד"כ אזורי בניה כוללים	סד"כ בניה	סד"כ בניה	הקרקע (תכנית)	שטחי שירות	אחוזי שטחים יעקריים	מתחת למפלס הבנייה	מפלס הבנייה	גודל המגרש ע"פ תשריט החלוקה (במ"ר)	שם האזור
	2.2	1	1	60.0	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	450	141
	2.1	1	1	56.8	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	475	142
	2.0	1	1	55.9	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	483	143
	2.2	1	1	59.9	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	452	144
	2.2	1	1	59.6	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	453	145
	2.1	1	1	58.6	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	461	146
	2.0	1	1	54.9	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	492	147
	2.0	1	1	54.2	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	498	148
	2.0	1	1	54.6	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	494	149
	2.0	1	1	54.0	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	501	150
	2.1	1	1	54.8	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	475	151
	2.1	1	1	56.8	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	475	152
	2.0	1	1	55.4	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	487	154
	2.1	1	1	58.1	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	465	157
	2.0	1	1	54.0	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	500	160
	2.1	1	1	58.0	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	465	163
	2.0	1	1	54.8	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	493	166
	2.2	1	1	59.6	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	453	169
	2.0	1	1	54.2	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	498	172
	2.0	1	1	53.6	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	504	175
	2.0	1	1	54.0	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	500	177
	2.0	1	1	54.0	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	500	178
	2.0	1	1	54.0	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	500	179
	2.0	1	1	54.0	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	480	186
	2.0	1	1	56.2	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	480	187
	2.0	1	1	56.2	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	480	188
	2.0	1	1	56.2	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	480	191
	2.0	1	1	56.2	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	480	192
	2.0	1	1	56.2	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	480	193
	2.1	1	1	57.3	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	471	194
	2.5	1	1	46.2	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	408	199
	2.3	1	1	62.5	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	432	200
	2.0	1	1	55.7	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	485	204
	2.0	1	1	55.7	270.0	50%	50%	50.0	220.0	*	270.0	485	205

סדרה יחיד בתכנית	מס' יחיד לדגם	צפיפות מס' יחיד למגרש	סה"כ אזורי בניה כוללים	סה"כ בניה	היקף (תכנית)	שטח שירות	סכומים עקרוניים	מותרות למכסה הכניסה	מסל מכסה הכניסה	גודל המגרש ע"פ תשריט החלוקה (במ"ר)	שם האזור
	2.9	2	79.2	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	682	שטח מגורים א-ז משותף:
	3.0	2	82.7	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	653	121
	2.9	2	78.1	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	691	138
	2.8	2	77.6	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	696	153
	2.9	2	79.4	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	680	155
	2.8	2	76.5	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	706	156
	2.8	2	77.1	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	700	158
	2.9	2	79.4	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	680	159
	2.9	2	77.4	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	680	161
	2.9	2	77.4	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	680	162
	2.8	2	77.1	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	698	164
	2.9	2	79.4	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	700	165
	2.9	2	79.3	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	681	167
	2.9	2	79.8	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	677	168
	2.8	2	77.4	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	698	170
	3.0	2	80.6	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	670	171
	3.0	2	80.6	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	670	174
	2.9	2	77.0	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	700	176
	3.0	2	82.1	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	658	180
	3.0	2	81.4	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	662	181
	3.0	2	79.9	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	678	182
	3.0	2	83.0	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	652	183
	3.0	2	81.4	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	663	184
	3.0	2	82.1	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	658	185
	2.9	2	79.1	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	683	189
	3.0	2	82.9	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	651	190
	3.0	2	83.1	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	650	195
	3.0	2	79.9	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	676	196
	3.0	2	82.7	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	653	197
	3.0	2	81.4	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	663	198
	3.0	2	83.0	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	650	201
	3.0	2	83.2	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	665	202
	3.0	2	81.6	540.0	50%	100.0	440.0	-	540.0	661	203

סד"כ יחיד כתניות	מס' יחיד לדום	צפיפות/מס' יחיד למגרש	סד"כ		סה"כ בניה	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שירות	שטחים עקיפים	מתחת הכניסה למפלס	מפלס הכניסה	גודל המגרש ע"פ תשר"ט החלוקה (במ"ר)	שם האזור
			סד"כ אחוזי בניה	סד"כ כוללים								
978	4.5	20	72.7	3200.0	50%	500.0	2700.0	•	3200.0	4405	שטח מגורים כ- 20 יחיד מגורים מוגנים :	
	4.5	20	72.7	3200.0	50%	500.0	2700.0	•	3200.0	4401		
	4.5	20	72.7	3200.0	50%	500.0	2700.0	•	3200.0	4401		
	4.5	20	72.7	3200.0	50%	500.0	2700.0	•	3200.0	4399		
	4.5	20	72.7	3200.0	50%	500.0	2700.0	•	3200.0	4400		
	4.5	20	72.7	3200.0	50%	500.0	2700.0	•	3200.0	4401		
	4.5	20	72.8	3200.0	50%	500.0	2700.0	•	3200.0	4397		
	4.1	20	65.8	3200.0	50%	500.0	2700.0	•	3200.0	4859		
	4.4	20	71.2	3200.0	50%	500.0	2700.0	•	3200.0	4496		
	4.4	20	70.7	3200.0	50%	500.0	2700.0	•	3200.0	4524		
	4.3	20	69.5	3200.0	50%	500.0	2700.0	•	3200.0	4604		
	4.2	20	68.1	3200.0	50%	500.0	2700.0	•	3200.0	4700		
	4.4	20	67.4	3200.0	50%	500.0	2700.0	•	3200.0	4748		
	4.4	20	71.6	3200.0	50%	500.0	2700.0	•	3200.0	4467		
	4.5	20	72.2	3200.0	50%	500.0	2700.0	•	3200.0	4429		
	4.6	20	74.3	3200.0	50%	500.0	2700.0	•	3200.0	4308		
	4.6	20	74.3	3200.0	50%	500.0	2700.0	•	3200.0	4305		
	4.6	20	73.3	3200.0	50%	500.0	2700.0	•	3200.0	4367		
	4.4	20	71.2	3200.0	50%	500.0	2700.0	•	3200.0	4491		
	4.5	20	71.9	3200.0	50%	500.0	2700.0	•	3200.0	4449		
	4.5	20	71.7	3200.0	50%	500.0	2700.0	•	3200.0	4464		

סה"כ יחיד בתכנית	מס' יחיד לזכרון	צפיפות/מס' יחיד למגרש	סה"כ אחוזי בניה כוללים	סה"כ בניה	סה"כ הקרקע (תכנית)	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				שטח שירות	שטחים עיקריים	מתוח למפלס הכניסה	מפלס הכניסה	גודל המגרש ע"פ תשריט החלוקה (במ"ר)	שם האזור
						לכיסוי	שטח שירות	שטחים עיקריים	שטחים עיקריים						
	4.9	16	78.4	2560.0	50%	400.0	2160	2560.0	3265	שטח מגורים ב - 16 יחיד במגרש מגרשים:				105	
	4.6	16	74.3	2560.0	50%	400.0	2160	2560.0	3443					110	
	5.1	16	82.6	2560.0	50%	400.0	2160	2560.0	3097					212	
	5.2	16	83.4	2560.0	50%	400.0	2160	2560.0	3061					215	
	5.2	16	83.5	2560.0	50%	400.0	2160	2560.0	3064					216	
	5.3	16	85.9	2560.0	50%	400.0	2160	2560.0	2980					217	
	4.2	16	67.3	2560.0	50%	400.0	2160	2560.0	3806					313	
	4.1	16	66.3	2560.0	50%	400.0	2160	2560.0	3863					306	
														שטח מגורים ב - 8 יחיד במגרש מגרשים:	
	4.2	8	67.5	1280.0	50%	200.0	1080.0	1280.0	1897					213	
	4.2	8	67.5	1280.0	50%	200.0	1080.0	1280.0	1897					214	
	5.0	8	80.2	1280.0	50%	200.0	1080.0	1280.0	1595					218	
	5.2	8	83.1	1280.0	50%	200.0	1080.0	1280.0	1539					219	
	4.9	8	79.1	1280.0	50%	200.0	1080.0	1280.0	1619					306	
	3.0	8	49.4	1280.0	50%	200.0	1080.0	1280.0	2593					307	
	3.4	8	55.2	1280.0	50%	200.0	1080.0	1280.0	2318					308	
	3.8	8	61.2	1280.0	50%	200.0	1080.0	1280.0	2092					309	
	5.1	8	82.3	1280.0	50%	200.0	1080.0	1280.0	1556					310	
	4.5	8	72.1	1280.0	50%	200.0	1080.0	1280.0	1775					311	
	5.0	8	79.7	1280.0	50%	200.0	1080.0	1280.0	1606					312	
	5.1	8	82.3	1280.0	50%	200.0	1080.0	1280.0	1555					314	
	4.2	8	67.1	1280.0	50%	200.0	1080.0	1280.0	1870					315	
	5.5	8	88.3	1280.0	50%	200.0	1080.0	1280.0	1449					316	
	5.2	8	84.3	1280.0	50%	200.0	1080.0	1280.0	1519					404	
	4.9	8	79.5	1280.0	50%	200.0	1080.0	1280.0	1610					405	
	5.0	8	80.4	1280.0	50%	200.0	1080.0	1280.0	1592					407	
	5.3	8	84.9	1280.0	50%	200.0	1080.0	1280.0	1506					408	
	4.9	8	79.6	1280.0	50%	200.0	1080.0	1280.0	1608					409	
	4.9	8	78.1	1280.0	50%	200.0	1080.0	1280.0	1640					423	
	5.0	8	80.0	1280.0	50%	200.0	1080.0	1280.0	1601					424	
	3.0	8	48.2	1280.0	50%	200.0	1080.0	1280.0	2656					430	

סד"כ יחיד בתכנית	מס' יחיד לזכרון	צפי תמס' יחיד למגרש	סה"כ אחוזי בניה כוללים	סה"כ בניה	סה"כ לתיסוי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי			מגדל המגרש ע"פ תשריט החלוקה (במ"ר)	שטח מגורים כ"י
						שטחי שירות	שטחים עיקריים	מגרות למכלס הכניסה		
	4.7	24	75.6	3840.0	50%	600.0	3240.0	0	5082	שטח מגורים כ"י - 24 יחיד במגרש : 302
	4.6	24	74.4	3840.0	50%	600.0	3240.0	0	5156	303
	4.7	24	75.8	3840.0	50%	600.0	3240.0	0	5067	304
	4.9	26	79.6	4160.0	50%	650.0	3510.0	0	5226	שטח מגורים כ"י - 26 יחיד במגרש : 301
	5.0	26	80.8	4160.0	50%	650.0	3510.0	0	5150	305
	5.0	12	79.8	1920.0	50%	300.0	1620.0	0	2406	שטח מגורים כ"י - 12 יחיד במגרש : 410
	4.4	12	71.2	1920.0	50%	300.0	1620.0	0	2695	220
	4.5	12	70.7	1920.0	50%	300.0	1620.0	0	2715	221
	4.3	7	68.6	1120.0	50%	175.0	945.0	0	1633	שטח מגורים כ"י - 7 יחיד במגרש : מגרש 435
	3.4	11	92.3	2970.0	50%	550.0	2420.0	0	3219	שטח מגורים כ"י - 11 יחיד במגרש : מגרש 428
	3.2	9	87.9	2430.0	50%	450.0	1980.0	0	2763	שטח מגורים כ"י - 9 יחיד במגרש : 429
	3.3	9	88.7	2430.0	50%	450.0	1980.0	0	2739	433
	3.3	7	91.2	1890.0	50%	350.0	1540.0	0	2072	שטח מגורים כ"י - 7 יחיד במגרש : מגרש 432
	3.4	13	92.4	3510.0	50%	650.0	2860.0	0	3800	שטח מגורים כ"י - 13 יחיד במגרש : מגרש 434
	3.7	18	99.9	4860	50%	900	3960	0	4861	שטח מגורים כ"י - 18 יחיד במגרש : מגרש 415
									2353	שטח מגורים כ"י - מגרש 436

סד"כ יחיד בתכנית	מס' יחיד לדגום	צפימ' ותכני' יחיד למגרש	סה"כ אזורי בניה כוללים	סה"כ בניה	הקצוץ (תכסיות)	לכסוי	שטחי שירות	שטחים עיקריים	אזורי בניה / שטח בניה מקסימלי	מסל מכיל הכניסה	מנתח למפלט הכניסה	גודל המגרש ע"פ חשיריט החלוקה (במ"ר)	שם האזור	שטח מגורים איג' - 8 יחיד במגרש : 111 112 115 116 שטח מגורים איג' - 17 יחיד במגרש : 113 114 206 207 425 426 שטח מגורים איג' - 12 יחיד במגרש : 411 412 שטח מגורים איג' - 21 יחיד במגרש : 413 414
	3.8	8	28.5	600.0	50%	72.0	528.0	72.0	600.0	2098	שטח מגורים איג' - 8 יחיד במגרש : 111 112			
	4.1	8	30.7	600.0	50%	72.0	528.0	72.0	600.0	1950	115			
	4.5	8	34.0	600.0	50%	72.0	528.0	72.0	600.0	1761	116			
	4.5	8	34.1	600.0	50%	72.0	528.0	72.0	600.0	1757	שטח מגורים איג' - 17 יחיד במגרש : 113 114			
	4.6	17	34.4	1,275	50%	153.0	1,122.0	153.0	1,275	3709	206 207			
	4.8	17	36.1	1,275	50%	153.0	1,122.0	153.0	1,275	3534	425 426			
200	4.2	17	31.5	1,275	50%	153.0	1,122.0	153.0	1,275	4049	שטח מגורים איג' - 12 יחיד במגרש : 411 412			
	4.4	17	33.3	1,275	50%	153.0	1,122.0	153.0	1,275	3827	שטח מגורים איג' - 21 יחיד במגרש : 413 414			
	4.3	17	32.5	1,275	50%	153.0	1,122.0	153.0	1,275	3917				
	5.0	17	37.4	1,275	50%	153.0	1,122.0	153.0	1,275	3405				
	4.6	12	34.3	900.0	50%	108.0	792.0	108.0	900.0	2624				
	4.6	12	34.9	900.0	50%	108.0	792.0	108.0	900.0	2577				
	4.5	21	34.0	1,575	50%	189.0	1,386.0	189.0	1,575	4630				
	5.1	21	42.5	1,575	50%	189.0	1,386.0	189.0	1,575	4134				

סח"כ בתכנית	מס' יחיד לזכרון	צמימות מס' יחיד למגרש	סח"כ אחוזי בניה כוללים	סח"כ בניה	לכיסוי הקרקע (הכסית)	שטח שירות	שטחים עקריים	מרחק למפלס הכניסה	מפלס הכניסה	גודל המגרש ע"פ תשריט התוכה (במ"ר)	שם האזור	ש"פ אוטומטי
-	-	-	5.1	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	920	ש"פ אוטומטי	1200
-	-	-	1.1	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	4283		1201
-	-	-	3.0	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	255		1202
-	-	-	1.6	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	3312		1203
-	-	-	9.1	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	550		1204
-	-	-	6.8	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	738		1205
-	-	-	0.8	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	6291		1206
-	-	-	37.3	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	134		1207
-	-	-	52.1	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	96		1208
-	-	-	52.1	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	96		1209
-	-	-	52.1	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	96		1210
-	-	-	44.2	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	113		1211
-	-	-	5.2	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	953		1212
-	-	-	3.7	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	1332		1213
-	-	-	3.5	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	1440		1214
-	-	-	1.9	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	2632		1215
-	-	-	1.7	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	2954		1216
-	-	-	2.4	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	2078		1217
-	-	-	24.5	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	204		1218
-	-	-	24.5	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	204		1219
-	-	-	5.3	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	947		1220
-	-	-	5.4	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	920		1221
-	-	-	6.0	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	835		1222
-	-	-	2.8	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	1811		1223
-	-	-	6.6	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	762		1224
-	-	-	2.5	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	2005		1225
-	-	-	0.5	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	10744		1228
-	-	-	4.1	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	1191		1229
-	-	-	0.4	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	11507		1301
-	-	-	0.2	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	29033		1302
-	-	-	0.5	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	9005		1303
-	-	-	1.3	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	3829		1304
-	-	-	23.9	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	209		1305
-	-	-	7.1	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	702		1306
-	-	-	5.4	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	929		1307
-	-	-	25.4	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	198		1308
-	-	-	11.4	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	435		1309

סתייך יחיד בתכנית	מסי יחיד לדונם	צפיפות/מסי יחיד למטר	סתייך אחוזי בניה כוללים	סתייך בניה	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שירות / שטח בניה מקסימלי	שטחים שקורים	מתוח למפלס הכניסה	מפלס הכניסה	גודל המגרש ע"פ תשריט החלוקה (במ"ר)	שם האזור
-	-	-	0.9	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	5403	ש"פ אקסטסיבי 1401
-	-	-	0.7	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	6912	1402
-	-	-	1.7	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	2833	1403
-	-	-	2.9	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	1739	1404
-	-	-	4.1	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	1224	1405
-	-	-	5.7	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	876	1406
-	-	-	5.7	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	879	1407
-	-	-	6.5	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	772	1408
-	-	-	6.5	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	766	1409
-	-	-	3.8	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	1322	1410
-	-	-	1.7	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	2963	1411
-	-	-	16.6	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	445	1412
-	-	-	27.6	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	341	1414
-	-	-	1.4	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	3539	1415
-	-	-	2.7	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	1889	1416
-	-	-	0.9	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	5759	ש"פ אקסטסיבי 1226
-	-	-	0.1	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	3462	1227
-	-	-	0.04	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	105993	1310
-	-	-	0.2	50.0	50.0	-	50.0	-	50.0	26206	1413

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2 ניקוז ושימור מי נגר עילי

תנאי לקבלת היתר בניה, ביצוע הנחיות ניספח הניקוז באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

בתאי שטח 428; 429; 418-422 ביעוד מגורים ב', ובתאי שטח 2009; 2008; ביעוד מבני ציבור - הנחיות הבינוי לתאי שטח אילו יהיו ע"פ הוראות רשות הניקוז ובאישורם.

הנחיות ניספח הניקוז המצורף לתכנית זו:

א. מערכת הניקוז המוצעת:

1. מוצע להגדיר רצועת נחל ברוחב 25 מטר בתוואי נחל טבת המוסדר.
 2. הסדרת נחל טבת בתחום התכנית יהיה בהתאם לנתוני התכן המפורטים בנספח הניקוז ובתשריט נספח הניקוז.
 3. ניקוז הנגר מהאגנים המשניים יהיה לתעלות ומובלי ניקוז ככבישים המוצעים בהתאם למפורט בנספח הניקוז ובתשריט נספח הניקוז.
 - ב. תכנון מערכת הניקוז (מערכת ניקוז סגורה) כולל מיקום הקולטנים ייקבע בתכנון המפורט בהתאם לספיקות התכן שנקבעו בנספח הניקוז.
 - ג. הבינוי בהתאם לתכנית לא צפוי להשפיע על משטר הזרימה בנחל טבת ונחל עדשים. תוספת ספיקת השיא בנחל טבת במורד תחום התכנית ב- 1:50 שנה זניחה.
 - ד. שימור נגר- מוצע ליעד את השטחים הפתוחים כשטחי איגום פוטנציאלים באירועים של סופות גשם נדירות ובהתאם לתכנון את השטחים הירוקים והרצועות הירוקות לאורך הדרכים, במפלסים נמוכים ממפלסי הרחוב במידת האפשר.
- בין היתר מוצע לשקול בתכנון מפורט:
1. שטחי חניה "ירוקים" או במצע טוף שיקטינו את נפח הנגר וירסנו את ספיקות השיא על-ידי השהייה.
 2. אזורים ירוקים מונמכים והכוונת מרזבים של המבנים לשטחים ירוקים בהיקף המבנים.
 3. שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 20% לפחות, בכל המגרשים הפרטיים ובשיעור 30% לפחות שטח חדיר פתוח בהיקף במבני ציבור.

6.3 ביוב

- 6.3.1 תנאי למתן היתר בניה, אישור תכנית ביוב לאיסוף וסילוק שפכים משטח התכנית.
- 6.3.2 תנאי למתן היתר בניה, הגשת לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.
- 6.3.3 תנאי למתן היתר בניה, חיבור למערכת הביוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 6.3.4 תנאי למתן היתר אישור תכנית הרחבת ושדרוג מטי"ש עפולה ומערכת ההובלה עליו, וכן לוי"ז מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית הביוב המאושרת. לא יינתנו אישורי אכלוס ללא הפעלת המטי"ש ומערכת ההובלה אליו שבוצעו על פי תכנית תקפה.

6.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה ובבליים

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

6.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
 - 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
 - 2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 - 3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

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

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

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6 אשפה

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

6.7 תנאים לביצוע התכנית

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

6.8 חלוקה

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט ובניספח המחייב המצורף לתכנית זו.

6.9 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

6.10 רישום

תוך שנה מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

6.11 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תכנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- ג. ככל שהתכנית מציעה תוספת זכויות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

6.12 מבנים להריסה

הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6.13 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.14 חניה

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

6.15 דרכים:

תכנון הדרכים יהיה בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון אזורי מיתון תנועה כפי שיהיו תקפות בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.16 הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה כשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.17 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.18 סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.19 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.20 חומרי הפירה ומילוי

1. לא יאושר היתר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:
 - א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר.
 - ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
 - ד. חובת גריסה - היתר הבניה למכנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
2. חציבה ומילוי:
 - א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
 - ב. כהעדר איזון:
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיה.
 - ג. הועדה המקומית השאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

שלביות התכנית והליך ביצוע התכנית יהיה בתיאום ואישור הועדה המקומית.

7.2 מימוש התוכנית

- א. ביצועה של תכנית לדיור לאומי יחל בתוך שנתיים וחצי מיום שאושרה. לעניין סעיף זה יראו כתחילת ביצועה של תכנית, ביצוע בפועל של 25 אחוזים מכלל עבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית. ראש הממשלה ושר הפנים רשאים לקבוע כללים בדבר אופן הישוב שיעור עבודות התשתית כאמור.
- ב. בתוך 60 ימים ממועד תחילתה של תכנית לדיור לאומי, יגיש מגיש התכנית לוועדה תכנית לצרכי רישום.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		משרד הבינוי והשיכון			מגיש התוכנית
13/12/12	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל נצרת עילית 4151 ארמון </div>	משרד הבינוי והשיכון			יוזם בפועל נאם רבנטה
		<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.</p> <p>מנהל משרד הבינוי והשיכון לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות לתכנון התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא ישראלי חוקצה השטח ונתתם עמו הסכם מתאים בנינו. ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכת, לפי כל צווח ועפ"י כל דין.</p> <p>למען הסר ספק מוכרז בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הקלור בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או חוידאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שם חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.</p> <p>תאריך: 13.12.12 ממ"י - מחוז רמת</p>			בעלי עניין בקרקע
	 אבישי טאוב תבנן אדריכלי וכינוי ש"ס מ"מ טרוזיס ד.נ. חבל טרוזיס סל. 06-6934977 מקס 06-6934948	אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ	006847214	אדריכל אבישי טאוב	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת. הנתונים לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.3 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓		
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון - ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	✓	
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים התומים של עורכי התוכנית.	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי הפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) תשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת - "הנחיות לעריכת תזירות תוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לטשא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי כמינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

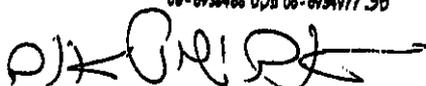
אני החתום מטה אבישי טאוב, מספר זהות 006847214,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסיג/17000 ששמה עפולה-עוסף 65 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון אדריכלי ובינוי ערים מספר רשיון 17408.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם תיועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. יוסי שטרק- מהנדס כבישים- נספח תנועה.
 - ב. רותי פרידלנדר- אדריכלית נוף- נספח נוף
 - ג. עדה ברונפמן- מהנדסת- נספח ביוב
 - ד. רפי הלוי-מהנדס- נספח ניקוז
 - ה. זאב קליין- נספח עצים בוגרים
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (חוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה 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.



אבישי טאוב
 תכנון אדריכלי ובינוי ערים מ"מ
 כורזים ד.ג. חבל כורזים
 טל. 06-6934977 מקט 06-6938468



חתימת המצהיר

17/12/2012

16.12.2012

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה צבי ברנס (שם), מספר זהות 011619707

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסיג ששמה כ"ט בוקס צ"ס (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום יציב ויש בידי תעודה מטעם הע"כ 29566 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא או לחילופין (מחק את המיותר).
אני מומחה בתחום שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל ונאמר 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

16/12/12
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה רפי הלוי (שם), מספר זהות 057471336

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 00017/0 ששמה עסקאות עוקף 65 (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום היזמנות (קז) ויש בידי תעודה מטעם הרשות לניהול והסדר (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 00103/55 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום שלא הלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים היזמנות בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והתאמר 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.

רפי הלוי
חתימת המצהיר

17.12.12
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה יוסי שטרק, מספר זהות _____ 050462977, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס'ג/17000 ששמה "עפולה עוקף-65" (להלן - "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה וחניה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 23855.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים: נספח תנועה וחניה בתוכנית.
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.

לוי & שטרק
מהנדסים אינצ'ינירים בע"מ

חתימת המצהיר

13/12/2012

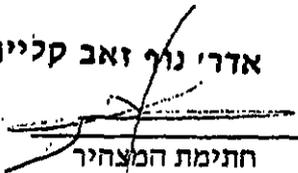
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ד"ר 9x5 (שם), מספר זהות 26318740
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/17000 ששמה גלובר-גוקר 65
 (להלן - ה"תוכנית").
ד"ר ג'יימס גוקר ר"ב
2. אני מומחה לתחום אדריכלות ויש בידי תעודה מטעם רשות המקצועית
 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 35188
והאדריכלות
או לחילופין (מחק את המיותר):
 אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
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.

אדרי נור זאב קליין

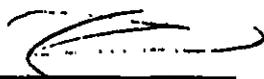

 חתימת המצהיר

17/12/2012
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה נאם פרייבלר (שם), מספר זהות 153236451
 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס'ג/17000 ששמה עפולה - עוקף 65 (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום 19% יבוא - 40 ויש בידי תעודה מטעם הכלכלה.
 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 34448
 או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מסמך ארזיאל - 40 בתוכנית.
5. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
6. 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

18/12/2012
 תאריך

הצהרת המודד

הצהרה: 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: 17000/2

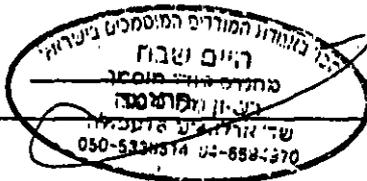
רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

- 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: 13/5/11 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: חיים גל מספר רשיון: 584 תאריך: 13/5/11



2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 13/5/11 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: חיים גל מספר רשיון: 584 תאריך: 13/5/11



נספח הליכים סטטוטוריים

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

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

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחחית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחחית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

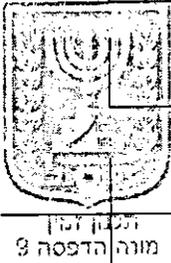
שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0239350

עפולה עוקף 65-תוספת יח"ד

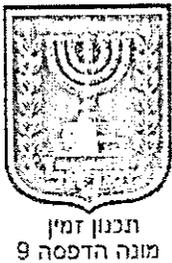


מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי עפולה

סוג תכנית תכנית מפורטת

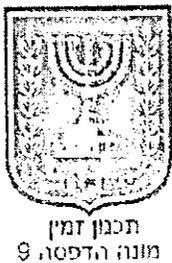
אישורים



ועדה מקומית עפולה
אישור תכנית מס' 215-0239350
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 21402 מיום 26.11.14
שלמה מליה
ישראל קונטא
י"ר הועדה
מהר סניגדה

עיריית עפולה
06-01-2015
הועדה המקומית לתכנון ובניה

אמ"ק 11700011
הודעה על אישור תכנית מס' 2150239350
פאסיב בילדס הפרסומים מס. 698
3.2.5 (מ"מ)



דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית להוסיף יח"ד בלי להוסיף זכויות בניה ביעוד מגורים ב'. התכנית מוסיפה 78 יח"ד שהן 20% תוספת למספר יח"ד המאושרות.

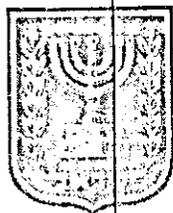
השטח העיקרי ליח"ד יקטן מ-135 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד ל-112.6 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד. כמו כן ניתנות בתכנית זו תוספת להוראות בינוי ובניה למתן היתר בניה ואיכלוס המגרשים שתחייב תוספת יח"ד לגובה בלי לשנות את התכנית המאושרת וכן לבצע בפועל את מלוא זכויות הבניה המאושרות במגרש בשלב אחד וביצוע זה הינו תנאי למתן טופס 4 ואישור לאיכלוס המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



עפולה עוקף 65-תוספת יח"ד

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

215-0239350

מספר התכנית

170.382 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

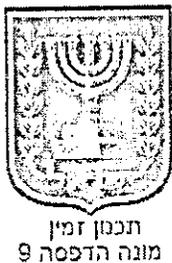
היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

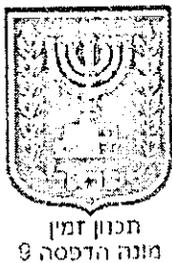
סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין מונה הדפסה 9



תכנון זמין מונה הדפסה 9

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי עפולה
 קואורדינאטה X 229780
 קואורדינאטה Y 726870

1.5.2 תיאור מקום

עפולה עילית בצמוד לעוקף 65

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16773	מוסדר	חלק		1, 3-4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

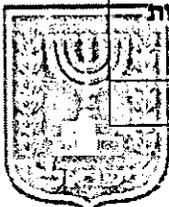
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
101 - 110, 153 - 205, 208 - 221, 1207 - 1212, 1216	17000/ג
1218 - 1225, 2003 - 2004	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
 מונה הדפסה 9



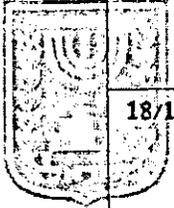
תכנון זמין
 מונה הדפסה 9



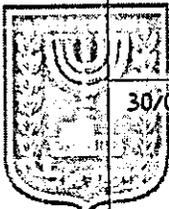
תכנון זמין
 מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 17000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17000 ממשיכות לחול.	6560	3231	07/03/2013



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבישי טאוב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:2500	1		אבישי טאוב			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1:2500	1	06/07/2014	אבישי טאוב	ועדה מחוזית	18/08/2014	מצב קיים לפי בהתאם לתכנית 17000/ג	לא

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה	עפולה	(1)		04-6520346	04-6520442	etib@afula.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עפולה עוקף 65.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה	עפולה	(1)		04-6520346	04-6520442	etib@afula.muni.il

(1) כתובת: עפולה עוקף 65.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		073-2548815	04-6549040	tzafontichnun@land.gov.il

(1) כתובת: רחוב חרמון 2.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבישי טאוב		אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינו	כורזים	כורזים		04-6934977		avtaub@gmai l.com



תכנון דפין
מונה תדפיס 9



תכנון דפין
מונה תדפיס 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1. תוספת 20% למספר יח"ד בכל מגרש שיעודו מגורים ב' בלי תוספת זכויות בניה
2. תוספת הוראות ותנאים כתנאי למתן היתר בניה ולמתן אישור לאיכלוס המגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 78 יח"ד ל- 392 יח"ד המאושרות במגרשים שיעודם מגורים ב' סה"כ מוצעות 470 יח"ד
2. מתן הוראות בניה ותנאים להגשת היתר בניה ותנאים למתן אישור לאיכלוס המגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 170.382

סוג נתון כמותי	עבר	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	1,920.5		1,920.5		אין שינוי בזכויות הבניה
מגורים (יח"ד)	יח"ד	478	+78	556		מגורים א' ומגורים ב'. תוספת יח"ד הינה במגרשי מגורים ב' בלבד
מגורים (מ"ר)	מ"ר	71,840		71,840		למגורים א' ומגורים ב' ע"פ הוראות תכנית ג/17000 ללא שינוי

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995

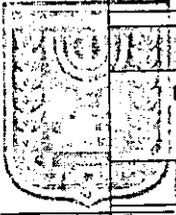
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	37,766	22.17
מבנים ומוסדות ציבור	3,841	2.25
מגורים א'	31,456	18.46
מגורים ב'	87,194	51.18
שטח ציבורי פתוח	10,125	5.94
סה"כ	170,382	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	170,382.06	100
סה"כ	170,382.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4.1.1	שימושים	לפי תכנית ג/17000 מלבד מסי יח"ד והוראות בניה באזור מגורים ב'. זכויות הבניה למגרשים יהיו ע"פ הפרוט בטבלת המגרשים שבצירופות התכנית.
4.1.2	הוראות	
א	הוראות בינוי	זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנית זמין
מונה הדפסה 9



תכנית זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד תוספת	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שדות	עיקרי	שדות	עיקרי							
קדמי	מל	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	5	2	10	50	(2)	(2)	10%	50%	(1)	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	3	3	3	3	2	8.5	86	50	(2)	(2)	50	220	(1)	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	3	3	3	3	7	26	470	50			9800	52920	(3)	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	3	3	3	3	1	4		1.8	(2)	(2)		1.8%	(1)	שטח ציבורי פתוח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערות ברמת הטבלה:

- התכנית מוסיפה 20% ליחידות הדיור המאושרות בתכנית ג/17000 לתאי שטח: 101-110,208-221, ביעוד מגורים ב'. במסגרת התכנית המאושרת 392 יח"ד, תכנית זו מוסיפה 78 יח"ד למאושר. כל יתר ההוראות בכל יעודי הקרקע בתחום התכנית נשארים ע"פ המאושר בתכנית ג/17000.
- זכויות הבניה בטבלה הינן לכל השטח ביעוד מגורים ב'.
- זכויות והוראות הבניה ביעוד מגורים א' יהיו ע"פ ההוראות ביעוד מגורים א' בתכנית ג/17000 המאושרת.
- זכויות והוראות הבניה מבנים ומוסדות ציבור יהיו ע"פ ההוראות ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בתכנית ג/17000 המאושרת.
- זכויות והוראות הבניה ביעוד שטח ציבורי פתוח יהיו ע"פ ההוראות ביעוד שטח ציבורי פתוח בתכנית ג/17000 המאושרת.

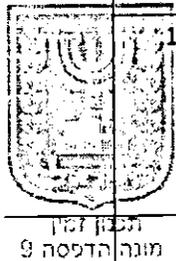
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לפי טבלת המגרשים בתכנית ג/17000.
- (2) יותר להעביר שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית.
- (3) לפי טבלת מגרשים בתכנית ג/17000 המאושרת.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
 ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.



6.2 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח: 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות

6.4 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית בנושאים הבאים: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

6.5 חלוקה ו/ או רישום

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה ע"פ הוראות החוק.

6.6 חשמל

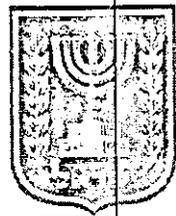
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. תחנות השנאה
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות



<p>6.6</p>	<p>חשמל</p> <p>ההשגחה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מ קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' מציר הקו קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל ארון רשת 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן שנאי על עמוד 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של 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 בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל לא יינתן היתר לחפירה, הציבה או כריה 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית חשמל או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
-------------------	---



תכנית זמין
מונה הדפסה 9



תכנית זמין
מונה הדפסה 9



תכנית זמין
מונה הדפסה 9

<p>6.7</p>	<p>ביוב</p>
<p></p>	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב.</p>
<p>6.8</p>	<p>ניקוז</p>
<p></p>	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה</p>

6.8	ניקוז
	המקומית.

6.9	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.10	פיתוח תשתית
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואר קו ניקוז ואו תא ביוב ואו דרך המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתאי להיתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם והנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p>

6.11	קולטי שמש על הגג
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>

6.12	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה הגשת בקשה להיתר למלוא זכויות הבניה במגרש.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 ואישור לאיכלוס המגרש יהיה בהשלמת הבניה במלוא הזכויות המותרות למגרש ובהתאם להיתר הבניה.</p> <p>3. מובהר כי לא תותר הגשת בקשה להיתר ולא יוצא היתר אלא רק למלא זכויות הבניה, כלומר בניית מבנה בן 6 קומות על גבי קומת עמודים וצפיפות מקסימלית.</p> <p>4. לא תותר בניה בשלבים.</p>

6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188, 189, 190 לחוק התו"ב 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון.

7.	ביצוע התכנית
----	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	ע"פ הוראות תכנית ג/17000 המאושרת

7.2 מימוש התכנית

ע"פ הוראות תכנית ג/17000 המאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



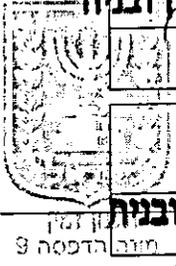
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד: 501500250	סוג:	רשות מקומית	תאריך:	ועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה
	שם:	ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה	חתימה:	חתימה:	חתימה:	חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד: 501500250	סוג:	רשות מקומית	תאריך:	ועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה
	שם:	ועדה מקומית לתכנון ובניה עפולה	חתימה:	חתימה:	חתימה:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד: 500101761	סוג:	בעלים	תאריך:	רשות מקרקעי ישראל
	שם:	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:	חתימה:	חתימה:	חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד: אבישי טאוב	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	אבישי טאוב
	שם:	אבישי טאוב	חתימה:	חתימה:	חתימה:	חתימה:



מונה הדפסה 9

אבישי טאוב
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

עיריית עפולה
06-01-215
הוועדה המקומית לתכנון ובניה

עפולה עוקף 65 - תוספת יח"ד

תוכנית מס' ג/ 215-0239350

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית תא (השטח % משטח)	מספר יח"ד כולל במגורים ב' / צמימות כוללת (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי					ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי			
			עיקרי	שרות										עיקרי	שרות	
שטח מגורים ב' **	101-110 208-221	לפי טבלת המגרשים	52,920	9,800	•	•	62,720	71.93%	470	5.4	26	1	5	3	3	3

בכל מקרה השטח המותר לבניה בכל מגרש (עיקרי ושרות), מספר היחידות המותר בכל מגרש יקבע על-פי הנספח המהווה מסמך מחייב ממסמכי התכנית. שטח המגרש בנספח הינו מדידה גרפית בלבד ובוצע לצורך תחשיב בלבד ויקבע ע"פ תכנית חלוקה שתבוצע לאחר אישור התכנית.
 בכל מקרה של סתירה ואי התאמה בהגדרת אחוזי בניה טבלת המגרשים היא הקובעת.
 * תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.
 ** זכויות הבניה הינן לכל השטח ביעוד מגורים ב' הערה: השלמה לטבלת הזכויות יש לראות בטבלת המגרשים. במקרה של סתירה בין טבלאות התקנון לבין האיחוד והחלוקה, האיחוד וחלוקה הוא שקובע.

ועדה מקומית עפולה
אישור תכנית מס' 215-0239350
הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 294 מס' מיום 26.11.14
שלמה מילר
התנדסטרית
הוועדה

הוצעה על אישור תכנית מס' 2150239
פאנל: בילקס הפרסומים מס' 6981
מ 03.2.14

טבלת המגרשים ביעוד מגורים ב' לאחר תוספת של 20% למספר יח"ד

סה"כ יח"ד בתכנית	מסי יח"ד לדונם	צפיפות/מסי יח"ד למגרש	מ"ר / שטח בניה מקסימלי						גודל המגרש ע"פ תשריט החלוקה (במ"ר)	שם האזור	
			סה"כ אחוזי בניה כוללים	סה"כ בניה	לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה			מעל מפלס הכניסה
288	5.4	24	72.7	3200.0	50%	500.0	2700.0	*	3200.0	4405	שטח מגורים ב' - 20 יח"ד במגרש מגרשים: 101
	5.4	24	72.7	3200.0	50%	500.0	2700.0	*	3200.0	4401	102
	5.4	24	72.7	3200.0	50%	500.0	2700.0	*	3200.0	4401	103
	5.4	24	72.7	3200.0	50%	500.0	2700.0	*	3200.0	4399	104
	5.4	24	72.7	3200.0	50%	500.0	2700.0	*	3200.0	4400	106
	5.4	24	72.7	3200.0	50%	500.0	2700.0	*	3200.0	4400	107
	5.4	24	72.7	3200.0	50%	500.0	2700.0	*	3200.0	4401	108
	5.4	24	72.8	3200.0	50%	500.0	2700.0	*	3200.0	4397	109
	4.9	24	65.8	3200.0	50%	500.0	2700.0	*	3200.0	4859	208
	5.4	24	71.2	3200.0	50%	500.0	2700.0	*	3200.0	4496	209
	5.3	24	70.7	3200.0	50%	500.0	2700.0	*	3200.0	4524	210
	5.2	24	69.5	3200.0	50%	500.0	2700.0	*	3200.0	4604	211
114	5.9	19	78.4	2560.0	50%	400.0	2160	*	2560.0	3265	שטח מגורים ב' - 16 יח"ד במגרש מגרשים: 105
	5.6	19	74.3	2560.0	50%	400.0	2160	*	2560.0	3443	110
	6.1	19	82.6	2560.0	50%	400.0	2160	*	2560.0	3097	212
	6.2	19	83.4	2560.0	50%	400.0	2160	*	2560.0	3061	215
	6.2	19	83.5	2560.0	50%	400.0	2160	*	2560.0	3064	216
	6.3	19	85.9	2560.0	50%	400.0	2160	*	2560.0	2980	217
											שטח מגורים ב' - 8 יח"ד במגרש מגרשים:
	5.2	10	67.5	1280.0	50%	200.0	1080.0	*	1280.0	1897	213
	5.2	10	67.5	1280.0	50%	200.0	1080.0	*	1280.0	1897	214
	6.3	10	80.2	1280.0	50%	200.0	1080.0	*	1280.0	1595	218
6.3	10	83.1	1280.0	50%	200.0	1080.0	*	1280.0	1539	219	
28											שטח מגורים ב' - 12 יח"ד במגרש:
	5.1	14	71.2	1920.0	50%	300.0	1620.0	*	1920.0	2695	220
	5.2	14	70.7	1920.0	50%	300.0	1620.0	*	1920.0	2715	221

נספח ו

חוק מקרקעי ישראל תש"ך 1960

חוק מקרקעי ישראל, חש"ך-1960*

<p>1. בחוק זה – "מקרקעי ישראל" – במשמעותו בחוק-יסוד: מקרקעי ישראל (להלן – חוק-היסוד); "קרקע עירונית" – קרקע שיעודה לפי חכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הוא למגורים או לתעסוקה; "תעסוקה" – תעשייה, מלאכה, משרדים, מסחר, תיירות או מלונאות, למעט הקלאות או גידול בעלי חיים. 2. ואלה סוגי העסקאות שטעין 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, חמדת מקרקעין שהוקנו לאפוטרופוס לנכסי נפקדים מכוח חוק נכסי נפקדים, חש"י-1950; (3) העברת בעלות במקרקעי ישראל למילוי התחייבות שנתחייבו בה כדן או חבות שנוצרה כדן 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 בניכוח מיוחדות ובאישור שר החקלאות; (5) העברת בעלות במקרקעי ישראל במידה שיש בכך צורך ליישר גבולות או להשלים נחלאות, ובלבד ששטח המקרקעין לא יעלה על מאה דונם כל פעם; היתה ההעברה ללא תמורה, טעונה היא אישור ועדת הכספים של הכנסת; (6) העברת בעלות במקרקעי ישראל בין המדינה, רשות הפיתוח והקרן הקימת לישראל לבין עצמם; ואולם העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח לקרן הקימת לישראל בשטח מקרקעין העולה על 16 דונם טעונה אישור ועדת הכלכלה של הכנסת; (7) העברת בעלות במקרקעי המדינה או במקרקעי רשות הפיתוח שהם קרקע עירונית, ובלבד ששטח כל ההעברות מכוח חוק זה יחד לא יעלה על 400 אלף דונם – בתקופה שמיום י"ב באלול התשס"ט (1 בספטמבר 2009) עד יום ה' בעלול התשע"ד (31 באוגוסט 2014) (בפסקה זו – התקופה הראשונה), ו-400 אלף דונם נוספים למשך חמש שנים מתום התקופה הראשונה; ובלבד שהעברת בעלות במקרקעי הקרן הקימת לישראל לא תיעשה אלא באישורה. 2א. (א) בטעין זה – "זכויות במקרקעין" – זכות בעלות, או זכות שכירות לתקופה שבמצטבר עולות על חמש שנים או שיש עמה ביירה להאריך את תקופתה לתקופה כוללת העולה על חמש שנים, לרבות זכות על פי התחייבות להקנות או העביר בעלות או שכירות לתקופה כאמור;</p>	<p>הגדרות (תיקון חס"י 2) חש"ט-2009 (תיקון חס"י 2) חש"ט-2009 היתר העברת בעלות (תיקון חס"י 2) חש"ט-2009 (תיקון חס"י 1) חש"ט-2006 (תיקון חס"י 2) חש"ט-2009 הגבלה על הקניית או העברת של זכויות במקרקעין לזרים (תיקון חס"י 3) חש"ט-א-2011</p>
--	--

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

חוקן ס"ח חש"ך מס' 2057 מיום 15.6.2006 עמ' 314 (ה"ח המשלה חש"ך מס' 236 עמ' 298) – תיקון מס' 1 בטעין 12 לחוק הסדרים במשק המדינה (תיקון חקיקה להשגת יצרי התקציב המדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2006), חש"ך-2006; תחילתו ביום 1.7.2006.
 ס"ח חש"ך מס' 2209 מיום 10.8.2009 עמ' 326 (ה"ח המשלה חש"ך מס' 436 עמ' 348, 314) – תיקון מס' 2 בטעין 13 לחוק הניהל מקרקעי ישראל (תיקון מס' 7), חש"ט-2009; תחילתו ביום 9.9.2009.
 ס"ח חש"ך מס' 2291 מיום 5.4.2011 עמ' 754 (ה"ח הכנסת חש"ך מס' 359 עמ' 43) – תיקון מס' 3.



"זר" – כל אחד מאלה:

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

(א) אורזי ישראלי או תושב ישראל;

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

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

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

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

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

"מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:

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

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

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

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

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

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

(ב) (1) לא יקנה ולא יעביר אדם זכויות במקרקעי ישראל לזר, בין 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 ליעוד 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) סוכת הציבור וביטחונו;

(ב) זיקתו של הזר לישראל, לרבות נחניו 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 ויעודם;

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

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

(ב) זר שמינהל מרכז ההשקעות אישורה להעניק לו מענק לפי חוק לעידוד ההשקעות חזן, לצורך יישום התכנית שלשמה אושר המענק; לענין זה –

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

- "חוק לעידוד השקעות הון" – חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 ;
"מינהלת מרכז ההשקעות" – בהגדרחה בחוק לעידוד השקעות הון ;
(ג) מדינה, כהתאם להתחייבות של מדינת ישראל בהסכם בן-לאומי, לצורך
ניהול ענייני אותה מדינה בישראל במסגרת ההתחייבות שניתנה.
- (ג) הוראות סעיף קטן (ב) יחולו גם על הקניה או העברה של זכויות במקרקעין בדרך של
מכירת מקרקעין מעוקלים, מימוש משכנתה, ביצוע של פסק דין או של מסמך אחר הניתן לביצוע
כפסק דין, או מכירת נכס כירי לשכח 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 שגששו בניגוד להוראות סעיף זה ;
(2) לא תירשם עסקה בפנקסי המקרקעין בניגוד להוראות סעיף זה ;
(3) הידוען המשפטי לממשלה או בא כוחו, או בעל עניין, רשאי לפנות לבית המשפט
בבקשה להצהרה על בטלות עסקה שגששה בניגוד להוראות סעיף זה, או בבקשה
לסעד אחר המתאים לגסיבות 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 רשאי, 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 והות הגורמים שעמם יש להחייץ כאמור בסעיף 2א(ב)(3),
בהתאם לייעוד הקרקע ולזהות המבקש, לענין אופן ההתייעצות והמועדים למתן תגובות
להתייעצות ולענין המועדים למענה לבקשה.

שמירה מצוות שמיטה

ביצוע ותקנות
(תיקון מס' 3)
השנ"א-2011

(תיקון מס' 3)
השנ"א-2011

משה דיין
שר החקלאות

לוי אשכול
שר האוצר

דוד בן-גוריון
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי
נשיא המדינה

חודעת למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - חקש כאן

נספח ז

מכתב קיזוז הרשות המקומית

נספח ח', ח'1

נוסח דוגמא לאישור חייל

מילואים פעיל + תצהיר בדבר

הנחה בקרקע לחיילי מילואים



02145	דואר צבאי
הצה"לי	מוקד המילואים
1111	טל
_____	ב _____

דוגמה

לכל מאן דבעי

הנדון: אישור משרת מילואים פעיל שש שנתי תלת על שם החייל/ת : מ.א.- ת.ז.-

1. הריני לאשר כי

מ.א.	דרגה	שם משפחה	שם פרטי	מספר זהות
------	------	----------	---------	-----------

צבר זכאות משרת מילואים פעיל "שש שנתי" תלת החל מהתאריך: 01.05._____

2. מספר ימי המילואים שביצע עד כה הינו _____ ימים .

3. אישור זה נכון ליום הוצאתו.

4. לבירורים נוספים ניתן לפנות למוקד המילואים בטלפון 1111 שלוחה 4.

5. בברכה.

רב סרן, משכית הררי
 מפקדת קרית השירות והתמיכה
 חיל משאבי האנוש



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

דוגמא

לכל מאן דבעי

הנדון: אישור למשרת מילואים פעיל שש שנתי בעבר עבור ת"ז

הריני לאשר כי מר/גב' _____ מספר זהות _____ הוכר כ"משרת מילואים פעיל שש שנתי" עד לתאריך _____ .
מועד שחרור ממערך המילואים _____ .

למידע נוסף,

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

בברכה,

יסמין קריב הרפז, רב סרן
מפקדת מרכז השירות
לחיילי המילואים



דואר צבאי
 מוקד המילואים הצה"לי
 טל' 1111
 _____ ב _____

דוגמה

לכל מאן דבעי

הנדון: אישור משרת מילואים פעיל שש שנתו 80 יום על שם החייל/ת: _____, ת.ז. -
עמידה בחלופה ב' של החלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל מספר 1502

1. הריני לאשר כי

מ.א	דרגה	שם משפחה	שם פרטי	מספר זהות
-----	------	----------	---------	-----------

צבר זכאות משרת מילואים פעיל "שש שנת" 80 יום החל מהתאריך: 01.05.____

2. מספר ימי המילואים שביצע עד כה הינו _____ ימים.

3. אישור זה נכון ליום הוצאתו.

4. לבירורים נוספים ניתן לפנות למוקד המילואים בטלפון 1111 שלוחה 4.

5. בברכה.

רב סרן, משכית הררי
 מפקדת קרית השירות והתמיכה
 חיל מטאבי האנוש

דוגמא

לכל המעוניין,

הנדון: אישור על שירות מילואים בזמן חירום

1. הריני לאשר כי:

מספר אישי	שם משפחה	שם פרטי	תעודת זהות
-----------	----------	---------	------------

קרא/ה לשירות מילואים בזמן חירום

זשרת/ת בשירות מילואים פעיל על פי צו חירום החל מתאריך 08/10/2023

2. סך הכל שרת/ה החייל/ת 15 ימים על פי צו חירום

3. אישור זה נכון ליום הוצאתו.



אישור רשמי - טופס 3010

דוגמה

לכל המעוניין,

הנדון: אישור על תקופות שירות מילואים פעיל בתאריכים 07/10/2023 - 08/03/2024

1. הירני לאשר כי:

תעודת זהות	שם פרטי	שם משפחה	מספר אישי

שירת בשירות מילואים פעיל בתאריכים 08/03/2024 - 07/10/2023 בתקופות הרשומות מטה:

תאריך תחילה	תאריך סיום	סה"כ ימים	הערות	אופן הקריאה לשמ"פ
7/10/2023	7/3/2024	153.0	---	---

2. אישור זה נכון ליום הוצאתו.

3. הצהרת חייל המילואים: אני מצהיר בזאת כי שרתתי שירות מילואים פעיל בתאריכים הרשומים מעלה

			8 למרץ 2024	
מספר אישי	שם משפחה	שם פרטי	תאריך	חתימה

חייל מילואים יקר,

במידה ואתה עצמאי, הנך נדרש להגיש את האישור הנ"ל לסניף ביטוח לאומי הסמוך לביתך בדואר או בפקס או בתיבת השירות של הסניף. באפשרותך להגיש את האישור גם באתר האינטרנט של הביטוח הלאומי בכתובת: www.btl.gov.il. יש צורך בקוד משתמש וסיסמה לאתר שירות אישי במידה והנך עובד שכיר, עליך להגיש את האישור הנ"ל למעסיקך בתום שירות המילואים. לקבלת מידע באפשרותך לפנות לחוקד הטלפוני בטלפון: 02-6463010



208106929

האישור הופק באתר המילואים עפ"י מספר אסמכתא 23377860

* טופס צבאי זה מוכר לתשלום דמי המילואים באמצעות המוסד לביטוח לאומי *

תצהיר חייל מילואים

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

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

חתימת המצהיר _____

אישור עו"ד

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

נספח ט'

נוסח תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים

נספח ט'

נספח ט' תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

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

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

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

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

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

הגדרות:

תא משפחתי:

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

זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת אישור חסר דירה.

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

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

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

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

אישור:

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

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

נספח ט'1

תצהיר אי קבלת סבסוד מאומת

על ידי עורך דין

נספח י'

נוסח תמצית רישום ממשרד

הפנים

* (יש להמציא תמצית רישום מורחבת עדכנית הכוללת פירוט כתובות קודמות)

משרד הפנים
وزارة الداخلية
MINISTRY OF THE INTERIOR



מדינת ישראל
دولة اسرائيل
STATE OF ISRAEL

תמצית רישום ממשל האוכלוסין

**דוגמת אישור תושבות
ממשרד הפנים
נספח י'**

שם המשפחה	השם הפרטי
שם המרטי	שם המרטי
של חאב	של אבי האב
השם המרטי	
של האם	
חמין	
הלאום	
תאריך שינוי	תאריך שינוי
הלאום	הדת
המצב האישי	תאריך שינוי
ארץ חלידה	המצב האישי
תאריך חלידה	משוב לידה
העברי	תאריך חלידה
	הגריגוריאני

הסמן :
תאריך הבקשה לסמן :
הערות :

הנני מאשר כי הפרטים הנ"ל הינם תמצית נכונה ממו שם האוכלוסין
התעודה ניתנת בהתאם לסעיף 29 לחוק מרשם האוכלוסין תשכ"ח - 1968
בלשכת רשות ראוכלוסין והחגירה
בתאריך

התאריך

ראש ענף
שם ותחום הפקיד

נספח י 1

נוסח אישור תושבות מהרשות המקומית

נוסח אישור תושבות
של הרשות המקומית
נספח י"ן
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 הינו בתחום שיפוטה של הרשות המקומית שבו ייבנה המיזם ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום ממשרד הפנים.

או

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 תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים.

להלן הפרטים שעל הרשות המקומית למלא

הריני לאשר בזאת כי מר/גב':

שם משפחה: _____ שם פרטי: _____ ת.ז מס': _____
תאריך לידה: _____ (על פי הרישום 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.

2. מגיש ההצעה יצרף המסמך המקורי בלבד.

3. באחריות מגיש ההצעה לוודא כי הטופס מולא כדין וכולל את כל הפרטים הנדרשים.

נספח יא'

הסכם תשתית

האתר: עפולה הצעירה –
17000/ג
מגרש: _____

נספח ד' – הסכם תשתית

חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (יזם)

שנערך ונחתם ב _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____

- בין עיריית עפולה (אשר תיקרא להלן: "הרשות המקומית") מצד אחד

- לבין

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

כולם ביחד וכ"א מהם לחוד,

מצד שני

(אשר יקרא להלן: "היזם" או "המשתכר")

הואיל ובין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לבין הרשות המקומית נחתם הסכם גג כהגדרתו להלן בחוזה זה ("הסכם הגג" או "הסכם הפיתוח");

והיזם הגיש הצעה ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה, במכרז שנערך על ידי רמ"י (להלן: "המכרז");

וועדת המכרזים של רמ"י החליטה לקבל את הצעת היזם בכפוף לקיום תנאים שונים על ידי היזם לרבות תשלום הוצאות הפיתוח, כמפורט בחוזה זה;

והיזם מתעתד לחתום על חוזה בגין הקרקע עם רמ"י ביחס למגרש, כהגדרתו בחוזה זה;

ובין יתר דרישות רמ"י לחתימת חוזה בין רמ"י ליזם, נדרש היזם ע"י רמ"י להתקשר בחוזה זה עם הרשות המקומית;

והיזם מעוניין בקיומן של תשתיות ציבוריות שישרתו את המבנה שיוקם על המגרש, והרשות המקומית קיבלה על עצמה את הקמתן של התשתיות האמורות;

ועבודות המים והביוב יבוצעו על ידי ובמימון התאגיד;

וברצון הצדדים להסדיר את מערכת היחסים המשפטית ביניהם בכל הקשור לשירותיה של הרשות המקומית בקשר עם ביצוע עבודות התשתיות הציבוריות בקשר למגרש, כהגדרתן בחוזה זה ובתנאים המפורטים בו.

אי לכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכתרות:

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

האתר :

מגרש : _____

2. הגדרות :

- א. "רמ"י" - רשות מקרקעי ישראל.
- ב. "הסכם הגג" – הסכם הגג שנחתם בין רמ"י לבין הרשות המקומית מיום 08.09.2016 ובו קיבלה הרשות המקומית על עצמה את ניהול עבודות התכנון וביצוע עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות באתר ורמ"י קיבלה על עצמה לגבות את הוצאות הפיתוח מהיזם ולהעביר לרשות המקומית את כספי הוצאות הפיתוח שגבתה מהיזמים במגרשים.
- ב1. "פרויקט" – פרויקט להקמת שכונת מגורים בעפולה בהתאם לתב"ע מס' ג/17000 ותכניות מפורטות בתחומה לרבות כל תיקון ותוספת לתכניות אלה ;
- ג. "האתר" – אתר בתחום הפרויקט המתואר בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ד. "התכנית" - תכנית הנזכרת בתנאים המיוחדים (נספח ב' לחוזה זה).
- ה. "המגרש" – מגרש, אשר היזם עתיד להתקשר בקשר אליו בחוזה החכירה עם רמ"י, המסומן במספר הנקוב בתנאים המיוחדים במפת מדידה ולוחות שטחים, המתבססים על לוחות השטחים כמפורט בתרשים ובתנאי חוברת המכרז נשוא חוזה החכירה. שטחו של המגרש עפ"י לוחות השטחים נקוב בתנאים המיוחדים.
- ו. "המבנה" - המבנה שייבנה ע"י היזם במגרש, עפ"י היתר בנייה כדן ועפ"י תנאי חוזה החכירה, כהגדרתו להלן.
- ז. "חוזה החכירה" - חוזה, שייחתם בין רמ"י ליזם לבניית המבנה במגרש ולחכירת המגרש בחכירה רגילה או ישירה או במסגרת חוזה מכר, כפי שנקבע בתנאי המכרז.
- ח. "משתכנים אחרים" – משתכנים ו/או יזמים, אשר עימם ייחתמו חוזה חכירה לבניית מבנים במגרשים אחרים בתחומי האתר.
- ט. "מנהל הפרויקט" - מי שימונה מטעמה של הרשות המקומית כמנהל עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו באתר ע"י הרשות המקומית.
- י. "עבודות הפיתוח" - עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות, שיבוצעו ע"י הרשות המקומית באתר, כמפורט בחוזה זה ו/או עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות שיבוצעו באתרים אחרים בתחום הפרויקט, לפי העניין.
- יא. "הוצאות הפיתוח" - התשלום תמורת עבודות הפיתוח, שעל היזם לשלמו בהתאם לתנאי חוזה זה, בהתאם לדרישות רמ"י וכמתחייב מחוזה החכירה. סכום זה אינו כולל תשלומים החלים על היזם על פי הוראות המכרז בגין הוצאות פיתוח נוספות עבור מוסדות ציבור .
- יב. "מדד" - משמעו מדד תשומות הבניה, המתפרסם מעת לעת ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי אחר, אשר יבוא במקומו.
- יג. "מדד בסיסי" – המדד, הנקוב בתנאים המיוחדים.
- יד. "מדד חדש" - המדד האחרון, כפי שיתפרסם ויהיה ידוע במועד ביצועו בפועל של כל תשלום מאלה, המוטלים על היזם בהתאם לחוזה זה.
- טו. "הפרשי הצמדה" - ההפרש בין המדד הידוע במועד הקובע למדד הבסיסי, מחולק במדד הבסיסי ומוכפל בסכום הקרן של התשלום, העומד לפירעון.

האתר :

מגרש : _____

- 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.
- יז. "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.
- יח. "ריבית שקלית" – ריבית החשב הכללי המתפרסמת כל רבעון במסגרת חוק פסיקת ריבית והצמדה כפי שתהיה בתוקף בעת עריכת החיוב.
- יט. "יום אישור העסקה" – יום אישור וועדת המכרזים על הזוכה במגרש.

3. ההתקשרות :

- 3.1. היזם מתחייב לשלם את הוצאות הפיתוח לרמ"י על פי הסכום הנקוב בטבחה שפרסמה רמ"י במכרז, כמתחייב מתנאי חוזה זה ולמלא אחר כל יתר תנאי החוזה, והרשות המקומית, מצידה, מתחייבת לבצע את עבודות הפיתוח, כמתחייב מתנאי חוזה זה.
- 3.2. ידוע ליזם כי עליו להגיש לרשות המקומית חוזה חתום ולצרף לחוזה כל מסמך הנדרש על ידי הרשות המקומית לרבות ערבות בנקאית הנזכרת בסעיף 10 להלן, וזאת תוך 90 יום מתאריך הכרזת רמ"י בדבר זכייתו במגרש. על היזם להציג לרמ"י אישור בכתב לכך, נוסח האישור בנספח ו' לחוזה זה.
- 3.3. ידוע ליזם כי תנאי לחתימת הרשות המקומית על חוזה זה הינו חתימה על חוזה חכירה עם רמ"י ותשלום הוצאות הפיתוח המלאות לרמ"י עפ"י תנאי המכרז.
- 3.4. על היזם להציג לרשות המקומית אישור בכתב לכך, נוסח האישור בנספח ו' 2 לחוזה.
- 3.5. ידוע ליזם כי רק לאחר קבלת חוזה חתום מאת הרשות המקומית יכנס חוזה זה לתוקפו.

4. עבודות הפיתוח :

- 4.1. הגורם המפתח יבצע באתר עבודות שונות, הנוגעות לפיתוח תשתיות ציבוריות, כמתחייב מתנאי הסכם הגג, וזאת באמצעות עובדים, יועצים, קבלנים, ספקים ונותני שירותים אחרים למיניהם, עפ"י שיקול דעתה. להסרת ספק מובהר בזה, שאין הרשות המקומית מחויבת לבצע בעצמה את הפעולות הקשורות בתכנון, ביצוע ו/או פיקוח על ביצוע עבודות הפיתוח והיא תהיה רשאית לבצע כל אלה או מקצתם, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בין בעצמה ובין באמצעות צדדים שלישיים לפי בחירתה.
- עבודות הפיתוח באתר, שיבוצעו ע"י הרשות המקומית, מפורטות בנספח א' לחוזה זה.
- באישור מוקדם של רמ"י, תהא הרשות המקומית רשאית לפעול לשינוי התכנית ו/או לשינוי בתכניות עבודות הפיתוח בתחום עליו חל הסכם הגג.
- 4.2. במידת הצורך ולפי שיקול דעתה המוחלט של הרשות המקומית, תהא היא רשאית להעביר בתחומי המגרש קווי תשתית למיניהם (לרבות קווי ביוב, מים, חשמל ותקשורת) לשם מתן פתרונות למגרשים עורפיים ו/או סמוכים ו/או לכל צורך, שתחליט עליו הרשות המקומית. היזם מצהיר, כי הדבר הובא לידיעתו, מוסכם עליו ולא תהא לו כל טענה ותביעה כלפי הרשות המקומית בעניין זה. היזם יאפשר לרשות המקומית לבצע בתחום מגרשו עבודות כאמור, גם לאחר שקיבל חזקה ולא ימנע מנציגי הרשות המקומית להיכנס לתחום המגרש לצורך ביצוען, זאת בכפוף להודעה של המפקח ליזם 48 שעות מראש, אלא אם קיימת דרישה דחופה לביצוע עבודה, לצורך מניעת נזקים בגוף או ברכוש ואז יתבצעו העבודות מבלי שיהא צורך במתן הודעה כאמור.

האתר :

מגרש : _____

- 4.3 במידה שחלק מעבודות הפיתוח באתר כבר בוצעו עד מועד חתימת חוזה זה, אזי מצהיר היזם בזה כי ראה ובדק את האתר ואת עבודות הפיתוח, שבוצעו ע"י הרשות המקומית, וכי מצא את העבודות לשביעות רצונו המלאה ואין ולא יהיו לו כלפי הרשות המקומית כל טענות מכל סוג בקשר לעבודות הפיתוח.
- 4.4 ליזם לא תהא כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעין קניינית ו/או זכות חזקה או כל זכות אחרת, לבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שבוצעו ע"י הרשות המקומית עד גבול המגרש במסגרת עבודות הפיתוח, כנזכר במפורש בחוזה זה, (כאמור בנספח א' בחוזה זה).
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל, מצהיר היזם כי ידוע לו שלרשות המקומית אין כל קשר לזכויות קנייניות ואחרות במגרש, ושום דבר האמור בחוזה זה לא יתפרש כמטיל אחריות על הרשות המקומית להקניית זכויות כלשהן במגרש ליזם.
- 4.5 להסרת כל ספק מובהר ומוסכם בזה כי בכפוף לאמור בסעיף 4.2 לעיל, לא יכללו עבודות הפיתוח כל עבודות שהן בתוך תחומי המגרש ו/או בגבולותיו, כן לא יכללו עבודות הפיתוח בניית קירות תומכים ו/או גדרות בגבול המגרש, בינו לבין מגרשים ו/או כבישים ו/או מעברים סמוכים, וכן לא יכללו עבודות חשמל טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ), או עבודות חיבור של המבנה לרשתות החשמל, המים, הביוב, הטלפון והטל"כ. עבודות החיבור של המגרש ו/או המבנה לתשתיות האמורות יבוצעו על ידי היזם ובאחריותו של היזם, תוך שהוא מתקשר ישירות עם כל הרשויות והגופים, הנוגעים בדבר ונושא בכל תשלום, שיידרש על ידן בגין החיבור, לרבות עבור מונים.
- 4.6 היזם מתחייב לאפשר לרשות המקומית להיכנס למגרש בכל עת, ע"מ לבצע עבודות המוטלות עליה, אף אם אינן קשורות למגרש לרבות לצרכי תכנון עבודות הפיתוח, ביצוען, אחזקתן, תיקונן והפיקוח על ביצוע כל אלה. היזם מסכים לכך שהרשות המקומית ואלה הפועלים מטעמה יהיו רשאים לעשות כן בכל עת ללא צורך בקבלת רשות מוקדמת מהיזם.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב להימנע מכל הפרעה בביצוע עבודות הפיתוח. כן מתחייב היזם לנקוט בצעדים הדרושים, לרבות עיגון התחייבויותיו שבפסקה זו בכל חוזה שבינו לבין צד שלישי בקשר עם הבניה על המגרש, למניעת כל הפרעה בביצוע עבודות הפיתוח. מובהר בזה, כי היזם לא יהיה רשאי להשתמש או להחזיק בשטחים כלשהם מלבד המגרש בו זכה ובתוך גבולותיו והוא לא יהיה רשאי להשתמש או להחזיק בשטחים ציבוריים, בשטחים סמוכים למגרש או בשטחים אחרים מכל סוג שהוא. האמור יחול ללא יוצא מהכלל לרבות במקרה שהיזם זכה במספר מגרשים או במתחם הכולל מספר מגרשים.
- היזם יהיה אחראי לכל נזק ו/או אבדן ו/או הוצאה שייגרמו לרשות המקומית ו/או לצד שלישי כתוצאה ממעשה ו/או מחל בהפרת התחייבויותיו שבסעיף זה על ידו ו/או על ידי מי שיפעל מטעמו של היזם ו/או בשליחותו ו/או לפי הזמנתו. היזם מתחייב לפצות את הרשות המקומית ו/או לשפותה, מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל נזק ו/או אובדן ו/או הוצאה כאמור.
- 4.7 פרטי עבודות הפיתוח, אופן ביצוען, סדרי העדיפויות בביצוען, לוחות הזמנים לביצוען וכל עניין ודבר אחרים הנוגעים לעבודות הפיתוח, יהיו נתונים לשיקול דעתם המוחלט והבלעדי של רמ"י ו/או הרשות המקומית.
- 4.8 הרשות המקומית מתכוונת לקדם את ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למועדים הנקובים בנספח ב'.
- בכפוף למילוי כל התחייבויות היזם עפ"י חוזה זה ועפ"י חוזה החכירה, מתחייבת הרשות המקומית לאפשר ליזם גישה למגרש לצורך תחילת ביצוע עבודות הבנייה בו, וזאת החל ממועד מסירת המגרש הנקוב בנספח ב' סעיף 6.
- 4.9 הרשות המקומית מתחייבת כי אותו חלק מעבודות הפיתוח, החיוני עפ"י שיקול דעתה לצורך קבלת טופס 4 ע"י היזם, יושלם עד לא יאוחר מהמועד הנקוב בתנאים המיוחדים.
- 4.10 על אף האמור לעיל ולמרות המועדים השונים הנקובים בתנאים המיוחדים לעניין ביצוע עבודות הפיתוח ומועד מסירת המגרש ליזם, מובהר כי הרשות המקומית לא תיחשב כמי שהפרה התחייבויותיה כלפי היזם במידה וחלו עיכובים שונים בביצוע עבודות הפיתוח, כולן או כל חלק

האתר :

מגרש : _____

מהן, כתוצאה מגורמים, שאין לרשות המקומית שליטה עליהם, כגון עקב פעולות, הוראות, או החלטות של מע"צ ו/או רשויות אחרות ו/או כתוצאה מגילוי עתיקות ו/או מחמת כוח עליון ו/או מחמת הוראות כל דין. בכל מקרה שבו קיימת ו/או תיווצר מניעות חוקית כלשהי בביצוע עבודות הפיתוח כמפורט לעיל, תוארך התקופה לביצוע עבודות הפיתוח בתקופה שאורכה כתקופת המניעות האמורה לעיל.

להסרת ספק מובהר בזה שלעניין הוראות פסקה זו לעיל, "מניעות" פירושה בין סיכול או הפרעה פיזית המונעים או מעכבים את ביצוע עבודות הפיתוח, כולן או מקצתן, ובין מניעות משפטית, בין מסיבה התלויה ביזם ו/או בכל צד שלישי אחר, ובין מסיבה אחרת שאינה בשליטתה הבלעדית של הרשות המקומית.

כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית הרשות המקומית לשנות את מועדי השלמת עבודות הפיתוח או כל חלק מהן בהתחשב בקצב אכלוס האתר, וזאת בכפוף לאישור רמ"י ובתיאום עם רמ"י, וליזם לא תהא כל טענה או תביעה כנגד רמ"י ו/או הרשות המקומית במקרה כזה.

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

4.12 הרשות המקומית רשאית לבצע חלק מעבודות הפיתוח, עפ"י שיקול דעתה המוחלט, אף לאחר שהיזם ו/או יזמים אחרים ישלימו את עבודות הבניה במגרשיהם ויאכלסו את מגרשיהם. מובהר, כי במקרה כאמור ליזם לא יהיו כל דרישות, טענות או תביעות כלפי הרשות המקומית לרבות בקשר עם מועד השלמת העבודות או הפרעה כלשהי שתיווצר במהלך השלמת העבודות.

5. פעולות בנייה של היזם :

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

5.2 היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה מטעמו בתחומי המגרש אך ורק לאחר מסירת המגרש לידיו לצורך בניה בהתאם לאמור בסעיף 6 להלן.

היזם לא יגיש את הבקשה לקבלת היתר הבניה במגרש, אלא לאחר שקיבל אישור לתכניות הבנייה מאת רמ"י והרשות המקומית. מובהר, כי אישור הרשות המקומית להגשת הבקשה להיתר בניה הוא מקדמי בלבד בקשר עם נושאים הקשורים לפיתוח התשתיות וכי אישור הרשות המקומית כאמור לא ייתר ולא יבוא במקום בדיקות, דרישות ואישורים כלשהם שיידרשו במסגרת בדיקת הבקשה להיתר בניה, לאחר הגשתה לוועדה המקומית, לרבות בנושאים הקשורים לפיתוח התשתיות.

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

שימוש במגרש ודרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה ובמהלכן, ע"י היזם, ייעשו רק לאחר תיאום עם הרשות המקומית ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, היזם מתחייב שהתכנון והביצוע של המבנה שיוקם על המגרש ייעשו בהתאם להנחיות הרשות המקומית באופן שלא ייפגעו עבודות הפיתוח. בכל מקרה של צורך בתיאום, הוא יבוצע עם המהנדס ו/או המפקח שמונה מטעם הרשות המקומית ובכל נושא כאמור ו/או מחלוקת שתתעורר, תהיה דעתו של מהנדס הרשות המקומית מכרעת.

5.3 היזם מצהיר כי ידוע לו, שבגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש, מעבר לזכויות הנקובות בתב"ע נשוא המכרז, יהיה עליו לשלם לרשות המקומית באמצעות רמ"י, תוספת להוצאות הפיתוח,

האתר :

מגרש : _____

הנקובות בחוזה זה, בשיעור שיקבע רמ"י, או סכומים בגובה היטלי הפיתוח לפי תעריף חוקי העזר, לפי הגבוה מבניהם.

אין באמור לעיל בכדי להקנות לזום זכות לקבלת זכויות בניה נוספות, ואין בקבלת זכויות בניה נוספות ע"י הזום, בכדי להטיל על הרשות המקומית חבות נוספת לביצוע עבודות פיתוח נוספות או חורגות, מעבר לאלה, שבהן התחייבה בחוזה זה, או מעבר לאלה, שהתחייבה לבצען עפ"י המצב התכנוני, שהיה תקף במועד חתימת חוזה זה, וכל עבודות פיתוח נוספת או חורגת, תהיה נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות המקומית.

5.4 הזום מתחייב כי כל פעולות התכנון של הבנייה במגרש ו/או הבנייה בפועל, יבוצעו עפ"י הוראות חוזה החכירה ועפ"י כל דין. למניעת ספקות מצהיר הזום כל לא תהא לו כל זכות שהיא בעבודות הפיתוח, בין קניינית, בין מעיין קניינית ו/או זכות חזקה ו/או כל זכות אחרת, מלבד מהזכויות לחיבור המגרש והמבנה לתשתיות, שיבוצעו על ידי הרשות המקומית עד גבול המגרש, כנזכר במפורש בחוזה זה.

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

הזום מתחייב לנקוט בכל האמצעים הדרושים כולל עיגון התחייבויותיו אלו בכל חוזה בינו לבין צד שלישי שיפעל מטעמו, בשמו ו/או בשליחותו בקשר עם ביצוע עבודות כלשהן במגרש ו/או הקמתן של המבנה שייבנה על המגרש, לרבות מתכננים, יועצים, מפקחים, וקבלנים- למניעת כל נזק כאמור לעיל.

היה והרשות המקומית תיתבע ע"י צד כלשהו לשלם פיצוי ו/או תשלום אחר כלשהו בקשר לפעולות הבנייה של הזום במגרש, מתחייב הזום לשפות את הרשות המקומית מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל סכום, שנדרשה לשלם ו/או ששילמה בפועל עקב דרישת אותו צד, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית בטיפול בנושא זה.

5.6 הזום מתחייב בהתחייבות יסודית לתכנן ולבצע את כל פעולות החיבור של המגרש והמבנה במגרש לתשתיות, שביצעה או תבצע הרשות המקומית במסגרת עבודות הפיתוח, אך ורק בהתאם להוראות והנחיות הרשות המקומית ו/או מנהל הפרוייקט, ובתיאום מלא איתם, כך שלא תהיה כל פגיעה בתשתיות, שביצעה הרשות המקומית ובאופן שלא תיווצר כל הפרעה לעבודות אחרות, שיבוצעו ע"י הרשות המקומית ו/או ע"י יזמים אחרים, במידה ויבוצעו.

5.7 הוראות הרשות המקומית לגבי כל דבר ועניין, הנובע מפעולות הבנייה של הזום, ככל שיש להן השלכה לעבודות הפיתוח ו/או פעולות בנייה של יזמים אחרים ו/או כל פעולות תשתית למיניהן, יחייבו את הזום ללא ערעור.

5.8 במידה והדבר יידרש עפ"י מיקום המגרש ומיקום מערכות הביוב ומערכות תשתית אחרות במגרש, מתחייב הזום לאפשר התחברות של יזמים בעלי זכויות במגרשים הסמוכים למגרש, אל בריכת הביוב המרכזי ואל מערכות התשתית האחרות, אם ובמידה שאלה ימצאו בתחום המגרש. כן מתחייב הזום כי במידת הצורך ועפ"י דרישת הרשות המקומית, יאפשר הוא מעבר וניקוז מי גשמים ממגרשים סמוכים דרך מגרשו אל מערכת התיעול המרכזית, וכן מתחייב הוא, במידת הצורך ועפ"י דרישת הרשות המקומית, לאפשר מעבר קווי ביוב ותיעול דרך המגרש, בחלק שבין קו הבניין לגבול המגרש.

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

במידה והצורך בביצוע עבודות כאמור יתעורר לאחר שהזום כבר ביצע כדין עבודות במגרש, מתחייבת הרשות המקומית לתקן כל נזק, שייגרם במהלך ביצוע עבודותיה הנ"ל לעבודות הזום ותחזיר, על חשבונה, את המצב במגרש לקדמותו.

האתר :

מגרש :

- 5.9 מוסכם בזאת במפורש כי הרשות המקומית לא תהא צד לכל סכסוך בין יזמים באתר וביתר האתרים בתחום הפרוייקט ולא תישא באחריות כלשהי לנזקים, שנגרמו ע"י מי מהיזמים ליזמים אחרים ולרכושם. ליזם לא תהא כל טענה ותביעה מכל סוג שהוא והוא מתחייב להימנע מכל תביעה כלפי הרשות המקומית, וזאת במקרה בו נגרם לו נזק כלשהו כתוצאה ו/או בקשר לעבודות של יזמים אחרים.
- 5.10 היזם מתחייב בהתחייבות יסודית לבצע כל עבודת בנייה במגרש באופן שלא ייגרמו כל נזקים ישירים ו/או עקיפים לעבודות הפיתוח, שבוצעו ע"י הרשות המקומית לרבות כל גורם מטעמה. היזם יישא בכל הוצאה ו/או נזק, שייגרמו בשל פגיעה בעבודות הפיתוח עקב מעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית בטיפול בנושא, וזאת מיד עם דרישתה הראשונה של הרשות המקומית.
- 5.11 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב היזם שלא לבצע פיצוצים בתחום הפרוייקט ובמגרש וכן שלא לעשות כל שימוש בכלים זחליים על פני אספלט או אבנים משתלבות או אבני שפה בכל קטע שהוא בתחום הפרוייקט.
- 5.11 היה ותמצא הרשות המקומית כי נגרם נזק כלשהו לעבודות הפיתוח, כתוצאה מעבודות היזם ו/או בקשר אליהן, תבצע הרשות המקומית את עבודות תיקון הנזקים בעצמה, ובמקרה כזה מתחייב היזם לשלם לרשות המקומית את כל ההוצאות מכל מין וסוג, שיוצאו לצורך ביצוע התיקונים, בתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית, וזאת מייד עם דרישתה הראשונה של הרשות המקומית.
- חשבוניתיה של הרשות מקומית ישמשו ראיה מכרעת לנכונותם בכל הקשור לאמור לעיל.
- 5.12 היזם מתחייב להגיש תכנית לסילוק עודפי עפר לאישור הרשות המקומית וכן להציג הסכם עם אתר מורשה לסילוק פסולת ועודפי עפר.
- למניעת כל ספק ומבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה זה, בחתימתו על חוזה זה מצהיר ומאשר היזם, שאם תיווצר הפרעה כלשהי על ידו, או על ידי צד שלישי הפועל מטעמו, בשמו ו/או בעבורו, על ידי שפיכת ו/או הנחת חומרים, עפר, פסולת בנין, כלים, ציוד, או כל חפץ אחר בשטח שמחוץ לגבולות המגרש, העלולים להוות ו/או מהווים הפרעה לביצוע התקין של עבודות הפיתוח, הרשות המקומית תהיה זכאית לפעול עפ"י שיקול דעתה ולסלק כל הפרעה שתיווצר על ידי היזם או מי מטעמו, לעבודות הפיתוח, בכל שיטה הנראית לה ולמקום הנראה לה.
- מבלי לגרוע מן האמור לעיל, לשם הסרת ההפרעה, שנוצרה ע"י היזם ו/או מי מטעמו, תהא לרשות המקומית הזכות לנקוט בכל האמצעים שתמצא לנכון, לרבות סילוק ההפרעה בכל שיטה שתראה לנכון ולכל מקום הנראה לה - כאשר כל ההוצאות, שייגרמו לרשות המקומית במהלך פעולותיה דלעיל, ובתוספת 10% לכיסוי הוצאות הרשות המקומית בטיפול בנושא, יהיו על חשבונו של היזם. הרשות המקומית תהיה זכאית לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בחוזה זה להלן לצורך כיסוי הוצאותיה כאמור, ללא צורך בהתראות ו/או מתן נימוקים. נוסח הערבות כמפורט בנספח יא' לחוזה.
- לרשות המקומית תהא הזכות לחייב בהוצאות סילוק ההפרעה את היזם, שמגרשו הינו הסמוך ביותר לגורם ההפרעה, וליזם לא תהא כל טענה כנגד הרשות המקומית עקב כך.
- הרשות המקומית לא תפעל לסילוק ההפרעה בכוחות עצמה, אלא לאחר שהתרתה בכתב או בע"פ ביזם בדרישה לסלק את ההפרעה בעצמו, והיזם לא מילא אחר הדרישה באופן מלא ומשביע רצון בתוך 48 שעות מקבלת ההתראה, למעט ומדובר בהפרעה המהווה סכנה בטיחותית, עפ"י שיקול דעתה המוחלט והבלעדי של הרשות המקומית, כי אז רשאית הרשות המקומית לסלק את המפגע אלתר, ואף ללא מתן הודעה מוקדמת ליזם.
- היזם, מצדו, מתחייב שלא להפריע בכל דרך לביצוע פעולות הפיתוח ו/או לפעולות הבנייה של יזמים אחרים במגרשים סמוכים, וכן שלא להניח כל חומרי בניין, חומרים אחרים, ציוד, כלי עבודה, כלי רכב, פסולת בניין וכל כיוצ"ב מחוץ לגבולות המגרש. כן מתחייב היזם לתאם עם הרשות המקומית ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה לאתר ולמגרש ולהשתמש אך ורק בדרכים אלה.
- היזם, בחתימתו על חוזה זה, מביע הסכמתו ונותן בזה ייפוי-כוח בלתי-חוזר לרשות המקומית לפעול כאמור לעיל לשם סילוק כל הפרעה לעבודות הפיתוח ו/או לפעולות בנייה של יזמים אחרים, והוא מתחייב לשלם לרשות המקומית את מלוא הוצאותיה בפעולות לסילוק ההפרעה, לרבות הוצאות ניהול, בהתאם לדרישת הרשות המקומית ובתוך 7 ימים ממועד הדרישה.
- היזם מוותר בזה על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות המקומית בגין כל פעולה שהיא, שתנקוט לשם סילוק כל הפרעה, אשר תסבור כי נגרמת ע"י היזם או מטעמו, כאמור לעיל.

האתר :

מגרש :

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

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

הרשות המקומית תהא זכאית לסלק כל הפרעה, שתיווצר ע"י היזם לפעולותיהם של יזמים אחרים במגרשים סמוכים, כתוצאה מהנחת חומרים, ציוד, כלים, פסולת בניין וכיוצ"ב מחוץ לגבולות המגרש.

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

5.14 היזם מתחייב כי כל עבודות החיבור של התשתיות, אשר בוצעו על ידי הרשות המקומית במסגרת עבודות הפיתוח, אל המגרש ותשתיותיו, תבוצענה על ידו עפ"י הנחיות הרשות המקומית באופן שלא יהיה בו בכדי לפגוע בתשתיות ושלא יהיה בו בכדי לגרום להפרעה או עיכובים לביצוע עבודות הפיתוח.

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

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

5.16 להסרת ספק, מובהר בזאת כי אין ולא יהיה באמור בחוזה זה לעיל בכדי ליצור התחייבות או אחריות כלשהי של הרשות המקומית כלפי צד שלישי כלשהו. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר, כי הרשות המקומית לא תישא בכל אחריות כאמור גם אם לא תדרוש הצגת אישורים בדבר ביטוחים כאמור.

5.17. הצטברות מי גשם בשטח המגרש

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

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

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

5.17.4 ידוע ליזם כי לא יורשה לנקז את המים ממגרשו אל מערכת הניקוז הציבורית אלא אם קיבל על

כך אישור בכתב מראש מאת הגורם המפתח.

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

5.18 היזם מצהיר, מתחייב ומאשר בחתימתו על חוזה זה כדלקמן :

5.18.1 כי יפעל במגרש בהתאם להוראות כל דין, לרבות התב"ע ויגיש ויקבל מבעוד מועד, על אחריותו ועל חשבונו, כל רישיון, היתר ואישור הדרושים לכל פעילות שיבצע במגרש. למען הסר ספק מוסכם, כי יהא רשאי להתחיל בביצוע עבודות במגרש אך ורק לאחר שיהיה מצוי בידו היתר בניה כחוק. תפיסת החזקה והשימוש בדרכי הגישה והכניסה אליו לשם ביצוע עבודות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 6 להלן ואך ורק לאחר תיאום עם הרשות המקומית ולאחר קבלת אישורה והנחיותיה.

האתר :

מגרש : _____

5.18.2 היזם מתחייב לתאם עם הרשות המקומית ולקבל את אישורה המוקדם לעניין השימוש בדרכי גישה למגרש ולהשתמש רק בדרכים אלו.

6. גבולות המגרש ומסירת החזקה ליזם :

- 6.1 סימון גבולותיו של המגרש יבוצע ע"י הרשות המקומית, באמצעות מודד מטעמה.
- 6.2 היזם יקבל מהרשות המקומית הודעה על המועד בו הוא זומן לקבל את המגרש, לאחר שסומנו גבולותיו, והוא מתחייב בזה לקבל מהרשות המקומית את המגרש המסומן במועד עליו יקבל ההודעה כאמור. במועד קבלת המגרש המסומן באמצעות יתדות שנקבעו על ידי המודד מטעם הרשות המקומית, יחתום היזם על אישור בדבר קבלת סימון המגרש וגבולותיו. היזם מצהיר ומתחייב בזאת לקבל את המגרש לרשותו ולאחריותו המלאה במועד בו זומן לכך, וזאת גם אם מכל סיבה שהיא לא בוצעו חלק מעבודות תשתית של שלב א'.
- נוסח ההודעה על מועד קבלת המגרש המסומן (נספח ז'), ונוסח האישור על קבלת המגרש המסומן (נספח ח'), מצורפים כנספחים לחוזה זה. במידה ולא יופיע היזם לקבל מן הרשות המקומית את המגרש המסומן, במועד עליו הודיעה הרשות המקומית, יראו אותו כמי שהמגרש המסומן נמסר לידיו במועד שנקב בהודעת הרשות המקומית, וליזם לא יהיו כל טענות כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י בכל דבר ועניין הנוגע למסירת המגרש המסומן.
- 6.3 עד מועד קבלת המגרש המסומן, היזם לא יהיה רשאי לבצע בו עבודות בניה. הרשות המקומית תקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי את מועד מסירת המגרש, והיזם לא יהיה רשאי להיכנס לאתר ולמגרש ולבצע עבודות כלשהן במגרש ללא קבלת אישור בכתב מהרשות המקומית. אין באמור כדי לגרוע מלוחות הזמנים למסירת המגרש כאמור בחוזה זה לרבות האמור בסעיף 4.8 לעיל והתנאים המיוחדים. היזם מתחייב לתאם ולפעול על פי הוראות הרשות המקומית בכל הכרוך בהשתלבות כניסת כלי רכב וציוד מכני הנדסי למגרש, לצורך ביצוע עבודות הבניה של היזם, וזאת יחד ובמקביל עם ביצוע של עבודות התשתית שהרשות המקומית עשויה לבצע בשטח. היזם מצהיר ומתחייב כי לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית ו/או הרשות המקומית ו/או כל מי מטעמן, לרבות טענה בדבר עיכוב שנגרם לו בהתחייבותו ללוחות הזמנים הנקובים בחוזה התשתיות ו/או בתנאי המכרז.
- 6.4 היה ומסיבה כלשהי, יהיה צורך בחידוש סימון גבולות המגרש, יחודש הסימון ע"י הרשות המקומית, אך ורק לאחר שהיזם ישלם לרשות המקומית את מלוא הוצאותיה לחידוש הסימון, עפ"י דרישתה. חידוש הסימון יבוצע ע"י הרשות המקומית ועל חשבונה רק במקרים בהם יידרש חידוש הסימון עקב פעולה רשלנית של הרשות המקומית.
- 6.5 היזם מצהיר כי ידוע לו, ששטח המגרש וגבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, כפי שהוצגו לו במעמד חתימת חוזה זה, אינם סופיים, וכי עלולים לחול בהם שינויים.
- 6.6 מוסכם בזה כי באם ישתנו מסיבה כלשהי שטח המגרש ו/או גבולותיו ו/או זכויות הבניה בו, ייחשב המגרש, בשטחו ו/או גבולותיו החדשים ו/או זכויות הבניה החדשות בו, כמגרש נשוא חוזה זה לכל דבר ועניין, וליזם לא יהיו כל טענות ו/או תביעות כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית בכל הקשור לשינויים האמורים.
- למרות האמור לעיל, מוסכם בזה כי סטייה של עד $\pm 10\%$ משטח המגרש הנקוב בחוזה זה ו/או סטייה של עד $\pm 5\%$ מזכויות הבניה הידועות במועד אישור העסקה בשל שינוי בשטח המגרש, לא ייחשבו לשינוי לצורך החוזה, ולא ישנו את שיעור הוצאות הפיתוח. מובהר, כי האמור אינו גורע מהתחייבות היזם לשלם עבור קבלת זכויות בניה נוספות כאמור בסעיף 5.3 לעיל.
- 6.7 עוד מוצהר ומוסכם בזאת כי הוצאות הפיתוח, שעל היזם לשלם עפ"י תנאי חוזה זה, מתייחסות למגרש בשטח כמפורט בתנאים המיוחדים ולזכויות בנייה כנקוב בחוזה החכירה. במידה ויחול שינוי של מעבר ל- 10% בשטח המגרש ו/או ישתנו זכויות הבניה בו מעבר ל- 5% ביחס לזכויות הבניה,

האתר:

מגרש:

לעומת אלה הנקובים בתב"ע נשוא חוזה זה, ישתנה שיעורן של הוצאות הפיתוח והן יחושבו וייגבו על ידי רמ"י ו/או הרשות המקומית בהתאם למנגנון לקביעת התשלום במקרה של תוספת זכויות בניה הקבוע בסעיף 5.3 לעיל.

6.8 החל מיום חתימת ההסכם בין היזם ורמ"י, לא תהא הרשות המקומית אחראית בכל צורה שהיא לכל דבר ועניין המצוי בתחומי המגרש, והאחריות לגבי כך תחול על היזם בלבד. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בהתחייבויות היזם כלפי הרשות המקומית עפ"י תנאי חוזה זה.

7. תשלום הוצאות פיתוח

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

7.2. מועדי התשלום ותנאיו מפורטים בחוברת המכרז.

7.3. ידוע ליזם כי בגין חלק מהוצאות הפיתוח יקבל היזם קבלה שאינה חשבונית מס ולא יוכל לקזז מתשלום זה מס תשומות, ואילו בגין יתרת הוצאות הפיתוח יקבל היזם חשבונית מס, הכל כפי שיפורט בחוברת המכרז.

7.4. ידוע ליזם כי בנוסף להוצאות פיתוח אשר ישלם היזם לרמ"י, יידרש היזם לשלם ישירות לתאגיד דמי הקמה בהתאם לכללים לגביית דמי הקמה שיחולו על התאגיד במועד הוצאת החיוב ליזם.

החזר הוצאות הפיתוח ליזם בעקבות ביטול עסקה:

7.5. ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא היזם לא יעמוד ביתר תנאי המכרז/ההקצאה וזכייטו תבוטל על ידי רמ"י, אזי רמ"י ישיב ליזם את הוצאות הפיתוח, לרבות הוצאות פיתוח נוספות בגין מוסדות ציבור ששולמו על ידו רק לאחר שהמגרש ישוק/יוקצה מחדש ורמ"י יגבה את הוצאות הפיתוח מהיזם החדש.

7.6. החזר הוצאות הפיתוח יכלול תוספת הצמדה למדד בלבד, מהמדד הידוע במועד בו שולמו הוצאות הפיתוח בעת הזכייה, ועד המדד הידוע במועד בו יבוצע החזר ליזם.

7.7. בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו רמ"י ו/או הרשות המקומית 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.

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

8. היזם ורמ"י:

8.1. הפר היזם תנאי חוזה זה הפרה יסודית, תודיע הרשות המקומית לרמ"י על ההפרה, ובמקרה כזה יהיה רמ"י רשאי לבטל את זכייטו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או לבטל ההקצאה בפטור ממכרז, ולהימנע מחתימת חוזה החכירה עמו – או לבטל את חוזה החכירה עמו במידה שכבר נחתם.

8.2. חוזה זה יבוטל מאליו בכל מקרה בו יבוטל, מכל סיבה שהיא, חוזה החכירה בין רמ"י ליזם ו/או תבוטל זכייטו של היזם במכרז ו/או בהגרלה ו/או במקרה בו יודיע רמ"י לרשות המקומית, כי אין עוד ליזם זכויות במגרש.

8.3. מבלי לפגוע באמור ביתר תנאי חוזה זה, מוסכם בזה כי הרשות המקומית תהיה זכאית לבקש מרמ"י להימנע מחתימת חוזה החכירה עם היזם במקרה הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם עפ"י חוזה זה.

8.4. היזם מוותר על כל טענה ו/או תביעה כלפי הרשות המקומית בכל מקרה בו תפעל לביטול חוזה החכירה וחוזה זה עקב הפרת חוזה זה עפ"י היזם.

האתר:

מגרש:

- 8.5 בנסיבות בהן בוטל חוזה זה, יהיו רמ"י ו/או הרשות המקומית זכאים לממש את הערבות הבנקאית, הנזכרת בסעי' 10 להלן, וסכום הערבות הבנקאית שמומשה, יהווה פיצוי מוסכם בגין הפרת היזם את תנאיו של חוזה זה. אין באמור כדי לגרוע מכל זכות וסעד נוספים העומדים לרשות המקומית ולרמ"י כלפי היזם על פי חוזה זה ועל פי כל דין.
- השבה כלשהי של הוצאת פיתוח ליזם, במקרה שיהיה זכאי להחזר כזה, תבוצע כנגד קבלה שימציא היזם לרמ"י.
- אם שילם היזם לרמ"י חלק מהוצאות פיתוח וקיבל בגינן חשבונית מס, יושב אותו חלק של הוצאות אלה על פי קביעת רמ"י וזאת כנגד חשבונית מס שימסור היזם לרמ"י.
- 8.6 היזם מצהיר כי ידוע לו שביצוע התחייבויותיו עפ"י חוזה זה ואישור הרשות המקומית על ביצוען, מהווה תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 מהרשות המקומית לגבי המבנה.

9. תשלום בגין עבודות חשמל ותקשורת

- 9.1 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו ע"י חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים, כפי שיידרשו על ידה עפ"י תעריפיה ותחשיביה וזאת במועד שייקבע ע"י חברת החשמל עפ"י המתחייב מהזמנת חיבור החשמל למגרש ע"י היזם. על אף האמור לעיל מתחייב הרוכש לשלם לרמ"י כחלק משאר התשלומים, מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל לבית וזאת על פי הסכום הנקוב בטבלה ועל פי האמור בנספח ד' לחוזה. רמ"י תעביר את סכום המקדמה לחברת החשמל בצירוף פרטי הרוכש.
- 9.2 בעת הזמנת חיבור חשמל לבית, בחברת החשמל על ידי היזם, תזכה ח"ח את היזם בשווי המקדמה בהתאם לתחשיבי ח"ח.
- 9.2 היזם מצהיר, כי ידוע לו, כי יבוצעו עבודות טלפון וטלוויזיה בכבלים (טל"כ), באתר ע"י חברת בזק וחברת הטל"כ, וכי כתנאי לביצוע העבודות על ידם יידרש היזם לשלם לחברת בזק ו/או חב' הטל"כ את התשלומים, כפי שיידרשו על ידן עפ"י תעריפיהן ותחשיביהן ובמועד שייקבע על ידן.
- 9.3 היזם מצהיר, כי ידוע לו, שאין הרשות המקומית נושאת באחריות כלשהי לגבי ביצוע עבודות החשמל הטלפון והטל"כ במועדן, כל עוד מילאה היא אחר הנדרש ממנה עפ"י חוזה זה לשם ביצוען, וכן כי אין הרשות המקומית נושאת באחריות לטיב העבודות הנ"ל.

10. ערבות בנקאית

- 10.1 להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם עפ"י תנאי החוזה ונספחיו, לרבות כל תשלום עפ"י החוזה ונספחיו, לעניין מניעת הפרעה ו/או פגיעה בעבודות הפיתוח במהלך ביצוע עבודות הבניה של היזם במגרש, לשיפוי ופיצוי רמ"י והרשות המקומית בגין כל נזק לעבודות הפיתוח, במידה ויגרם כתוצאה ו/או בקשר לעבודות היזם, להבטחת תשלום כל פיצוי בו יתחייב היזם עפ"י תנאי החוזה ולמילוי כל יתר התחייבויות היזם, יפקיד היזם בידי הרשות המקומית, במעמד החתימה על חוזה זה, ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי-מסויגת, לטובת הרשות המקומית, צמודה למדד (כשמדד הבסיס הנקוב בה הינו המדד הבסיסי הנזכר בחוזה זה), בסך השווה ל- 5% מסך הוצאות הפיתוח לא כולל החיוב בגין מוסדות ציבור, ישן מול חדש ובגין מקדמה להזמנת חיבור חשמל לבית, הנקוב בטבלה.
- הערבות תעמוד בתוקפה עד המועד בו יציג היזם לרשות המקומית אישור אכלוס למבנה, שיוקם על ידו במגרש. מועד פקיעת הערבות שתופקד בידי הרשות המקומית יהיה 3 שנים ממועד ההכרזה על זכיית היזם במגרש. לא התקבל אישור אכלוס למבנה בתוך 3 שנים כאמור, יאריך היזם את מועד תוקף הערבות 60 יום לפחות לפני מועד פקיעת הערבות עד למועד הצפוי לקבלת אישור האכלוס. התחייבות זו תמשיך ותחול גם בתום כל תקופה מוארכת של תוקף הערבות.
- 10.2 נוסח הערבות הבנקאית יהיה תואם את נוסח הערבות הבנקאית המצ"ב כנספת יא' לחוזה זה.
- 10.3 הרשות המקומית תהא זכאית לממש את הערבות הבנקאית בכל מקרה של הפרה יסודית של חוזה זה ע"י היזם. כספי הערבות הבנקאית, שמומשה בנסיבות אלה, לא יוחזרו ליזם בכל מקרה. כמו כן הרשות המקומית תהא זכאית לממש את הערבות במקרה שהיזם לא יאריך את תוקפה במועד כאמור.

האתר :

מגרש :

10.4 כמו כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיו הרשות המקומית ו/או רמ"י זכאים לממש את הערבות הבנקאית ו/או חלק הימנה, בכל מקרה שלפי שיקול דעתם הבלעדי, נגרמו ע"י היזם, במישרין ו/או בעקיפין, נזקים ו/או פגיעה ו/או הפרעה לעבודות הפיתוח. הקביעה בדבר קיום הנזק או ההפרעה וסיבותיהם, תהיה נתונה בלעדית לרשות המקומית ו/או לרמ"י.

10.5 לא יהיה במימוש הערבות בכדי לגרוע מזכות רמ"י ו/או הרשות המקומית לתבוע מהיזם כל תרופה וסעד אחרים ו/או נוספים, העומדים לרשותם עפ"י כל דין, במקרה הפרת חוזה זה ע"י היזם.

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

10.7 מומשה הערבות הבנקאית, תהיה הרשות המקומית רשאית לדרוש מהיזם להפקיד בידיה ערבות בנקאית חדשה, וכל הוראות החוזה ביחס לערבות הבנקאית יחולו גם ביחס לערבות הבנקאית החדשה.

11. בוטל

12. שינוי עלויות פיתוח כתוצאה משינוי תכנית מפורטת

ידוע ליזם כי אם מכל סיבה שהיא תשתנה התכנית המפורטת עקב דרישת היזם או עקב החלטת הרשות המקומית ואישור רמ"י לשינוי, ואם בעקבות השינוי ישתנו הוצאות הפיתוח החלות על המגרש אותו רכש היזם, אזי היזם מתחייב בזאת מראש לשלם לרשות המקומית או לרמ"י על פי קביעת רמ"י את סכום הוצאות הפיתוח מקבלת הנוסף כפי שיקבע על ידי רמ"י וזאת תוך 30 יום הודעה בכתב מאת רמ"י או מי מטעמו לביצוע התשלום.

13. שונות :

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

13.2 לא יהיה תוקף לכל שינוי בחוזה זה אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י שני הצדדים.

13.3 לא יהיה בכל ארכה, שיהוי, הנחה, הקלה או הימנעות משימוש בזכות מצידה של הרשות המקומית במקרה מסוים, בכדי לגרוע מזכויותיה של הרשות המקומית, המוקנות לה עפ"י חוזה זה ועפ"י דין, או בכדי להוות תקדים או להשליך לגבי מקרים אחרים.

13.4 במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו לבין עצמם, תקבע הרשות מקומית מהי ההוראה המחייבת. במקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות חוזה זה ו/או נספחיו להוראות חוזה החכירה ו/או נספחיו, יקבע רמ"י מהי ההוראה המחייבת.

13.5 היזם לא יהיה רשאי להסב, להמחות ו/או להעביר לצד שלישי את זכויותיו ו/או התחייבויותיו שבחוזה זה כולן או מקצתן, אלא בהסכמתו בכתב ומראש של רמ"י.

13.6 כל מס ו/או תשלום חובה הנובע מחוזה זה, ככל שידרשו יחולו על היזם וישולמו על ידו.

13.7 כתובות הצדדים הינן כנזכר במבוא לחוזה. הצדדים יודיעו איש לרעהו ללא דיחוי על כל שינוי בכתובותיהם הנ"ל. כל הודעה שתישלח בדואר רשום לפי כתובת מהכתובות הנקובות במבוא, יחשב כהודעה שנתקבלה ע"י הנמען בתוך 3 ימי עסקים מהישלחה בדואר רשום.

האתר:

מגרש: _____

ולראייה באו הצדדים על החתום,

היזם

הרשות המקומית

אישור חתימת היזם

אני החתום מטה, - עובד הרשות המקומית _____, מאשר כי זיהיתי את החותמים המהווים את "היזם" כהגדרתו בחוזה, לפי תעודות הזיהוי שלהם, וכי חתמו על החוזה ונספחיו בנוכחותי.

שם המאשר: _____ תפקידו: _____ חתימת המאשר: _____

רשימת נספחים:

1. נספח א' – תיאור עבודות הפיתוח שיבוצעו על ידי הרשות המקומית.
2. נספח ב' – תנאים מיוחדים.
- 3 נספח ד' נוסח התחייבות לתשלום מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל במגרש**
- 3.
4. נספח ו' 1 - אישור העירייה לרמ"י בדבר חתימת חוזה תשתית על ידי היזם וקבלת ערבות בנקאית.
5. נספח ו' 2 – אישור רמ"י לעירייה בדבר חתימת חוזה חכירה בין היזם ורמ"י.
6. נספח ז' – הודעה על קבלת מגרש מסומן.
7. נספח ח' – אישור על קבלת מגרש מסומן.
8. נספח יא' - נוסח ערבות בנקאית על פי סעיף 10 לחוזה.

האתר :

מגרש : _____

נספח א' – עבודות הפיתוח בשטחים הציבוריים, שיבוצעו ע"י הרשות המקומית

כל האמור בנספח זה אינו חל על עבודות המים והביוב שיתוכננו ויבוצעו ע"י תאגיד המים – מי-נעם

1. הכנת תכניות מפורטות לביצוע עבודות הפיתוח של התשתיות הציבוריות.
2. תיאום עם חברת החשמל ביחס לתכנון וביצוען של עבודות החשמל באתר, אשר יבוצעו ע"י חברת החשמל. לרשות המקומית לא תהא כל אחריות לעבודות, שתבצע חברת החשמל.
3. ביצוע עבודות עקירת ו/או העתקת עצים, חישוף ועבודות עפר בחלק מהשטחים הציבוריים בתחומי התכנית .
4. מובהר ליזם כי הרשות המקומית תהיה רשאית לבצע עבודות עפר חלקיות בשטח המגרש לצורך שימוש בחומר והעברתו לשטחים הציבוריים וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי של הרשות המקומית.
5. סלילת כבישים וביצוע מדרכות מאבנים משתלבות או מאספלט, עפ"י התכניות בשטח הציבורי.
6. תאום עם תאגיד המים מי נעם בע"מ לביצוע של תשתיות המים והביוב בשילוב עם התשתיות הציבוריות האחרות החלות על הרשות המקומית. .
7. התקנת מערכות ניקוז ותיעול ברחובות בלבד.
8. תיאום ביצוע עבודות הכנה לטלפון וטל"כ עד גבולות המגרשים עם חברת בזק וחברת הטל"כ. עבודות הבזק ועבודות התקנת מערכת הטל"כ יבוצעו ע"י חברת בזק וחברת הטל"כ. הזמנת חיבור לבזק ולחב' הטל"כ למגרשים תחול על היזם ועל חשבונו.
9. גומחות לפילרים לרשת החשמל וכן גומחות מגן לתקשורת ולטלוויזיה בכבלים יבוצעו רק במגרשים חד משפחתיים ודו משפחתיים ולא יבוצעו במגרשים של בנייה רוויה (אם יידרשו גומחות במגרשים אלה הביצוע ע"י היזמים ועל חשבונם). הגומחות יותקנו בגבולות המגרש ויחדרו לתוך גבולות המגרש. במקרה של חדירה כאמור, לא תהא ליזם כל טענה ותביעה כלפי רמ"י ו/או הרשות המקומית.
10. התקנת רשת תאורת רחוב.
11. פיתוח וגינון בחלק משטחי הציבור עפ"י תכניות שיאושרו.
12. סימון גבולות המגרש באתר ע"י מודד מטעם הרשות המקומית.
13. הכנת הצעת חלוקה של המגרשים באתר, שתשמש אך ורק לצרכי תכנון. מובהר, כי מפות החלוקה הנ"ל יתייחסו לגבולות מגרשי היזם בלבד ללא חלוקה פנימית בתוך המגרשים. עדכון המפות לאחר מסירתן ליזם, אם יידרש, ייעשה על ידי היזם ועל חשבונו.

היזם

הרשות המקומית

האתר:

מגרש:

נספח ב' - תנאים מיוחדים

שם האתר:	עפולה	תכנית מס' על שינוייה:	17000/ג
----------	-------	-----------------------	---------

פירוט גושים וחלקות

גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלק
_____	_____	_____
_____	_____	_____

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

הוצאות הפיתוח לתשלום לרמ"י

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

התחייבות למועדי ביצוע

המועד הקובע – תאריך הכרזת ועדת מכרזים על הזוכה במכרז או בהקצאת הקרקע.
מועדים ומטלות פיתוח החלות על הרשות המקומית

חודשים מהמועד הקובע	2	1. מועד מסירת מפת תיאום תשתיות לצורך תכנון המבנה ליזם תוך
חודשים מהמועד הקובע ובכפוף לכך שנחתם חוזה תשתית במועד שנקבע בתנאי המכרז והסכם בגין הקרקע.	6	2. מועד מסירת המגרש ליזם תוך
חודשים ממועד מסירת המגרש ליזם לצורך בניה.	23	3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4 תוך
תוך 18 חודשים מהמועד שבו לפחות 80% מיחידות הדיור במתחם יקבלו טופס 4.		4. מועד השלמת עבודות הפיתוח

מועדים ומטלות החלות על היזם

חודשים מהמועד הקובע מתחייב היזם לקבל היתר בניה מאושר סופית	12	1. מועד קבלת היתר בניה מאושר תוך
מקבלת המגרש מאת הרשות המקומית.	3	2. מועד ביצוע על ידי היזם - קירות תומכים או גדרות היקפיים בגבול המגרש עם השטחים הציבוריים
חודשים ממועד קבלת המגרש לצורך בניה.	בהתאם לתנאי המכרז	3. מועד השלמת המבנה וקבלת טופס 4

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

היזם**רשות המקומית****נספח ד'**

האתר :

מגרש : _____

נוסח התחייבות לתשלום מקדמה על חשבון הזמנת חיבור חשמל במגרש

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

האתר:

מגרש:

נספח ו' 1- אישור העירייה לרמ"י בדבר קבלת הסכם תשתיות וערבות מהיזם

תאריך:

לכבוד:

מנהל מרחב צפון-רמ"י

מס' מכרז:

א.נ.

הנדון:	שם הישוב עפולה	שם הפרויקט עפולה הצעירה	מס' התב"ע 17000/ג	מס' פרויקט ברמ"י
--------	-------------------	----------------------------	----------------------	------------------

אישור

הננו לאשר בזאת כדלהלן:

המשתכן / היזם:

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

כתובת:

אשר זכה במכרז הקרקע במתחם/במגרש/ים מס' _____ שבפרויקט הנ"ל,

הפקיד בידי העירייה חוזה תשתיות חתום על ידו בצירוף ערבות בנקאית.

אין מניעה מבחינתנו כי רמ"י תחתום עם הזוכה על חוזה חכירה.

חתימת העירייה על הסכם התשתיות וכניסתו לתוקף תהיה לאחר המצאת הסכם חכירה חתום ע"י

רמ"י.

בכבוד רב,

הרשות המקומית

האתר:

מגרש:

נספח ו' 2- אישור רמ"י לעירייה בדבר חתימת חוזה חכירה בין היזם לרמ"י.

תאריך:

לכבוד:

עיריית עפולה

מס' מכרז:

א.ג.

<u>מס' פרויקט</u>	<u>מס' התב"ע</u>	<u>שם הפרויקט</u>	<u>שם הישוב</u>	הנדון:
_____	17000/ג	עפולה הצעירה	עפולה	

אישור

הננו לאשר בזאת כלהלן:

המשתכן / היזם:

שם מלא:

ת.ז. / ח.פ.:

אשר זכה במכרז או בהקצאה בפטור ממכרז במתחם/ במגרש מס' _____ שבפרויקט הנ"ל, חתם על חוזה חכירה עם רמ"י וכן שילם את כל התשלומים עפ"י תנאי המכרז. אין מניעה מבחינתנו לחתום עם היזם על חוזה תשתיות.

בכבוד רב,

מרחב צפון- רמ"י

האתר:

מגרש:

נספח ז' – הודעה על קבלת מגרש מסומן

לכבוד

_____ (היזום)

תאריך: _____

_____ (כתובת היזום)

,א.נ.

הנדון: **סימון ומסירת מגרש**, ותשתיות (לצורך תחילת בניה במגרש)

אתר: עפולה הצעירה

1. הננו להודיעכם כי ביום _____ תיערך באתר מסירה של סימון גבולות במגרשכם בפועל ע"י מודד האתר, באמצעות קביעת יתדות.
- הנכם מתבקשים להגיע ביום _____ בתאריך _____ בשעה _____ מקום המפגש _____ במטרה לקבל את סימון המגרש במועד, הכול בהתאם לחוזה הפיתוח שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.
2. ידוע לך כי במידה ולא תופיע לסימון ולמסירת המגרש בתאריך הנקוב לעיל, יראו אותך כמי שהמגרש המסומן נמסר לידך במועד שנקב בהודעה זו וכי לא תהיה לך כל טענה ו/או דרישה בעניין זה כלפי הרשות המקומית ו/או רמ"י.
3. שאלות הקשורות בעניין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר _____ בטל': _____

בכבוד רב,

(הרשות המקומית)

האתר:

מגרש:

נספח ח' – אישור קבלת מגרש מסומן

לכבוד:

עיריית עפולה

א.נ.,

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

1. אני הח"מ מאשר בזה כי ביום _____ נפגשתי עם מודד מוסמך מר _____ באתר, אשר סימן ומסר גבולות המגרש שמספרו נקוב לעיל ע"י קביעת יתדות.
2. הנני מאשר כי במעמד קבלת המגרש הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול המגרש והמפורטות להלן: (הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

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

אני מאשר בזאת כי האחריות לחידוש המדידות ככל שיידרשו לרבות לצורך הגשת הבקשה להיתר בניה תחול עלי ועל חשבוני.

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

חתימת היזםחתימה ותאריךת.ז./ח.פ.שם מלאהצהרת המודד

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

חתימה ותאריךמס' רישיוןשם המודד

העתק: תיק יזם/משתכן

האתר:

מגרש:

נספח יא' – נוסח ערבות בנקאית

תאריך: _____

אתר: _____

מגרש מס': _____

לכבוד

עיריית עפולה

(להלן: "הרשות המקומית")

א.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מספר _____

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ (להלן: "סכום הערבות"), כשהוא צמוד למדד כמפורט להלן, המגיע או עשוי להגיע לכם מאת: _____ (להלן: "החייב") בקשר עם חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (להלן: "החוזה") שנחתם בין החייב לבין הרשות המקומית.

לצרכי ערבות זו - למונח "מדד" משמעות: מדד תשומות הבניה למגורים, המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, כולל אותו מדד אף אם יתפרסם ע"י מוסד ממשלתי אחר וכן כולל מדד רשמי שיבוא במקומו, בין אם יהיה בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו.

אם יתברר שהמדד שיתפרסם לאחרונה לפני התשלום על פי ערבות זו (להלן: "המדד החדש") עלה לעומת המדד בגין חודש _____ (להלן: "המדד היסודי") אזי, יחושב סכום הערבות כשהוא מוגדל בשיעור זהה לשיעור עליית המדד החדש לעומת המדד היסודי (להלן: "סכום הערבות המוגדל").

למניעת ספק, אם יתברר כי המדד החדש שווה למדד היסודי או נמוך ממנו, לא יחול כל שינוי בסכום הערבות.

אנו נשלם לכם מפעם לפעם, מיד עם קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, כל סכום בגבול סכום הערבות המוגדל, מבלי להטיל עליכם לבסס את דרישתכם או לדרוש תחילה תשלום מהחייב, ובלבד שהסכום הכולל שיהיה עלינו לשלמו על -פי כל דרישותיכם גם יחד, לא יעלה על סכום הערבות המוגדל.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום _____. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להגיע בכתב למשרדי הסניף החתום מטה שמענו הוא _____ לא יאוחר מאשר בתאריך פקיעת תוקף הערבות, בשעות שבהן הסניף הח"מ פתוח לקבלת קהל. דרישה שתגיע אלינו לאחר המועד הנ"ל, לא תיענה.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

בכבוד רב,

בנק: _____

סניף: _____

הנחיות לצורך עריכת הערבות:

- סכום הערבות שיירשם יהיה בשיעור של 5% מסך הוצאות הפיתוח הנקוב בטבלת ההוצאות לא כולל חיוב בגין מוסדות ציבור, ישן מול חדש ומקדמה לחשמל.
- מועד פקיעת הערבות שיירשם יהיה 3 שנים קלנדריות מתאריך הכרזת רמ"י בדבר זכיית היזם במגרש.

נספח יב

הצהרה לעניין "ידועים בציבור"

תצהיר בני זוג ידועים בציבור נספח יב'

אנו:

שם _____ מספר זהות _____

שם _____ מספר זהות _____

מצהירים בזאת כי אנו מתגוררים יחד בכתובת: _____

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

זו חתימתנו ותוכן תצהירינו אמת.

שם _____ ת"ז _____ חתימה _____

שם _____ ת"ז _____ חתימה _____

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד מאשר בזאת כי ביום _____ הופיעו בפני, החתומים מעלה וזיהו עצמם בפני על פי תעודת זהות, ולאחר שהבחרתי 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