

## **מכרז מקוון**

### **בניה עצמית במגאר**

#### **שכונת הר חזון**

#### **36 מגרשים (לבניית 71 יח"ד)**

#### **הרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור**

#### **מכרז מס' צפ/207/2021**

=====

### **מבוא**

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

יש לקרוא בעיון את תנאי המכרז ואופן ההשתתפות.

### **רישום להשתתפות במכרז ואופן הגשת הצעות:**

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

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

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

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

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

(3) לצורך הגשת ההצעה יש לסרוק את כל המסמכים ו/או הנספחים הנדרשים להגשת ההצעה, ולטעון אותם לתוך מערכת המכרזים המקוונת.  
מובהר, כי גודל כל קובץ שמבקשים להטעין למערכת לא יעלה על נפח של 3MB.  
כן ניתן לצרף קבצים בפורמט "pdf".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) מציע המעוניין לבטל את הצעתו לאחר שהוגשה, יוכל לעשות זאת באמצעות לחיצה על "בטל הצעה", לבצע את הליך ההזדהות באתר ממשל זמין באמצעות פרטי זיהוי המשתמש שהוקלדו בעת הגשת

ההצעה המקורית וכן יהיה עליו לבצע את יתר הפעולות הנדרשות לצורך השלמת הליך הביטול כמפורט בתנאי המכרז. יובהר – המציע לא יהא רשאי לחזור בו מהצעתו או לתקן הצעתו **לאחר המועד האחרון להגשת ההצעות.**

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

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

### **תוכן עניינים לחוברת :**

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

## **נספחים :**

- נספח 1-6 אישורי נכות.
- נספח 7 תצהיר לנכים.
- נספח א' טופס אישור הצעה להשתתפות בהרשמה ובהגדרת המגרשים – יוגש בצורה מקוונת (פלט שיופק מהמערכת, לא מצורף כנספח לחוברת המכרז).
- נספח ב' נוסח חוזה חכירה.
- נספח ג' נוסח אישור חסר דירה.
- נספח ד' רשימת המגרשים ומחיריהם.
- נספח ד'1 הוצאות פיתוח לתשלום.
- נספח ה' תקנוני התכניות.
- נספח ו' חוק מקרקעי ישראל תש"ך 1960.
- נספח ז' מכתבי קיזוז מהרשות המקומית.
- נספח ז'1 נספח קיזוז מתאגיד המים והביוב "פלג הגליל" (יצורף בהמשך).
- נספח ח' הסכם תשתית בניה עצמית שייחתם עם חברת "עמק איילון – ניהול תשתיות ופרוייקטים בע"מ".
- נספח ט' טופס בקשה לקבלת המלצה ממשדד הבטחון למומלצים.
- נספח י' נוסח תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים.
- נספח יא' נוסח אישור תושבות מהרשות המקומית.
- נספח יא'1 נוסח תמצית רישום ממשדד הפנים.
- נספח יב' הצהרה לעניין "ידועים בציבור".
- נספח יג' תשריטי המגרשים (מפורסמים באתר רמ"י תחת "מסמכי המכרז").
- נספח יד' מפות מדידה (מפורסמות באתר רמ"י תחת "מסמכי המכרז").

## הודעת הבהרה חשובה למומלצי משרד הביטחון

שימת לב המציעים כי החלטת ממשלה מספר 959 שעניינה "תוכנית לפיתוח ולהעצמת הישובים הדרוזים והצ'רקסים לשנים 2016-2019" (סעיפים 37-38) ופרק משנה 6.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שעניינה "תנאי הקצאת קרקע למגורים למשרתי כוחות הביטחון שהם בני מיעוטים ביישובי המיעוטים" אינם בתוקף ובשל כך ייתכן ויחולו שינויים בתנאי המכרז, לרבות ביטולו.

## מכרז מקוון

### בניה עצמית במגאר

### שכונת הר חזון

### 36 מגרשים (לבניית 71 יח"ד)

### הרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור

### מכרז מס' צפ/207/2021

=====

#### פרק הגדרות:

<p><b>חסר דיור</b></p>	<p>בעל תעודת זכאות/אישור של חסר דירה המתאימה למכרזי הרשמה והגרלה בלבד (בנוסח המצ"ב כנספח ג') על פי הקרטיונים של משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד"), אשר חתם על תצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים, (המצ"ב כנספח י').</p> <p>יובהר, כי לא תתקבל תעודת זכאות/אישור של חסר דירה שהונפקה לצרכי מכרזים שאינם הרשמה והגרלה, ובכלל זה מחיר למשתכן, מחיר מטרות ודיור במחיר מופחת.</p> <p>תעודת זכאות/אישור של חסר דירה תינתן על ידי הבנק למשכנתאות או אחת החברות המוסמכות (בנוסח המצ"ב כנספח ג').</p> <p>לתשומת לב המציעים כי בנוסף לתעודת זכאות/אישור של חסר דירה של פונה חסר דיור מקורי או העתק נאמן למקור המאמת על ידי המוסד המנפיק שיינתן להם בדבר היותם חסרי דיור, עליהם לצרף את התצהיר בדבר היעדר זכויות בקרקע המיועדת למגורים (נספח י').</p>
<p><b>מומלץ</b></p>	<p>מי שמשרת או ששרת בכוחות הביטחון, שרות מלא, אשר ברשותו המסמכים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• המלצת משרד הביטחון בתוקף.</li> <li>• תעודת זכאות/ אישור של חסר דירה בהתאם לקריטריונים של המשרד בדבר היותו חסר דיור.</li> <li>• תצהיר חסר קרקע ביעוד למגורים מאומת על ידי עו"ד כמפורט בנספח י'.</li> </ul> <p>"כוחות הביטחון" - צבא הגנה לישראל, משטרת ישראל, משמר הגבול, משרד ראש הממשלה, שירות בתי הסוהר.</p> <p>"שירות מלא" - מי שמשרת או ששרת בכוחות הביטחון 24 חודשים לפחות, בכפוף להמלצת משרד הביטחון.</p> <p>מומלץ אשר קיבל המלצת משרד הביטחון (ומילא את שאר תנאי המכרז) יקבל קדימות בבחירת מגרש</p>

<p>וירשם בקבוצה ב' כאמור בסעיף 5 שלהלן.</p> <p>ידוע למומלץ כי בקשות לקבלת המלצה ממשרד הביטחון ניתן להגיש עד שבועיים לפני מועד האחרון לסיום ההרשמה (ראה נספח ט').</p> <p>על המומלץ לפנות למשרד הביטחון במועד המתאים ולצרף להצעתו את המלצת משרד הביטחון. יובהר, האחריות לקבלת המלצה ממשרד הביטחון, חלה על המציע בלבד.</p> <p>במידה והמומלץ נרשם עם בת זוגו, על בת הזוג לצרף להצעה תצהיר חתום המצורף כנספח י' או לחילופין תצהיר אחד במשותף חתום ע"י שני בני הזוג.</p> <p><b>ידוע למומלץ כי הזכות להנחה בקרקע וסבסוד בהוצאות הפיתוח שהוענקו לזוכה במכרז נוכח היותו מומלץ הינה חד פעמית.</b></p> <p><b>*ראה הודעת ההבהרה בתחילת חוברת המכרז ובפרקים 11 ו-12 להלן.</b></p>	
<p>מי ששרת בכוחות הביטחון כלוחם או כתומך לחימה וראש אגף כוח אדם בצבא הגנה לישראל קבע כי הוא שוחרר מחמת פציעה שאירעה במהלך אימון או פעילות מבצעית, אשר ברשותו המסמכים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• אישור ראש אגף כוח אדם בצה"ל כי הוא שוחרר מחמת פציעה שאירעה במהלך אימון או פעילות מבצעית.</li> <li>• תעודת זכאות/ אישור של חסר דירה בהתאם לקריטריונים של המשרד בדבר היותו חסר דירה.</li> <li>• תצהיר חסר קרקע ביעוד למגורים מאומת על ידי עו"ד כמפורט בנספח י'.</li> </ul> <p>על החלטת ראש אגף כוח אדם כאמור ניתן לערער לפני ראש המטה הכללי בצבא הגנה לישראל.</p> <p>"כוחות הביטחון" - צבא הגנה לישראל, משטרת ישראל, משמר הגבול, משרד ראש הממשלה, שירות בתי הסוהר.</p> <p>משרת כוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה אשר נרשם עם בת זוגו, על בת הזוג לצרף להצעתו תצהיר חתום המצורף כנספח י' או לחילופין תצהיר אחד במשותף חתום ע"י שני בני הזוג.</p> <p><b>הזכות להנחה בקרקע וסבסוד בהוצאות הפיתוח שהוענקו לזוכה במכרז נוכח היותו משרת בכוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה הינה חד פעמית.</b></p> <p><b>*ראה הודעת ההבהרה בתחילת חוברת המכרז ובפרקים 11 ו-12 להלן.</b></p>	<p><b>משרת כוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה</b></p>
<p>מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא <b>27/06/2018</b>) הינו <b>במגאר</b> ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים.</p> <p><b>או</b></p> <p>מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא <b>27/06/2011</b>), הינו <b>במגאר</b> ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת של משרד הפנים.</p> <p>יובהר, כי אם רק אחד מבני הזוג עונה על הגדרת בן מקום, הרי שבן הזוג שאינו בן מקום לא יוכל להגיש הצעה בלי בן/בת הזוג שעונה על הגדרת בן מקום.</p>	<p><b>בן מקום</b></p>
<p>זוג נשוי לפי קביעת משרד הפנים ו/או זוג המנהל משק בית משותף בכפוף לצו שיפוטי או פס"ד הצהרתי מבית משפט המעיד על היותם ידועים בציבור או לפי הצהרה בפני עו"ד, ו/או זוג העומד להינשא ונרשם בבית דין השרעי (במשך ה- 3 חודשים אשר קדמו למועד האחרון להגשת הצעות למכרז זה) לרבות זוג מאותו מין, עם או בלי ילדים (טופס הצהרה לעניין "ידועים בציבור", מצ"ב כנספח יב').</p>	<p><b>בני זוג/ משפחה</b></p>



## 1. מבוא:

רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), בשיתוף עם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "המשרד") מציעים לשיווק לבניה עצמית מגרשים למגורים במגאר שכונת הר חזון לבני מקום חסרי דיור כמפורט להלן.

על המגרשים חלות תכניות ג/11150, ג/22680, מק/גמ/275/11150 התקפות במועד פרסום המכרז (להלן: "התכנית"), והוראותיהן הינן חלק בלתי נפרד ממכרז זה. באם תהיה סתירה בין נתוני המכרז לבין נתוני התכנית, תקבענה הוראות התכנית והזוכה לא יוכל להלין על רמ"י בעניין זה.

## 2. מוצעים:

### 36 מגרשים לבניית סה"כ 71 יח"ד, כמפורט להלן:

מספר מגרש	תכנית	ייעוד	מספר יח"ד	מינימום מספר מציעים אזרחים	מינימום מספר מציעים מומלצים
7	ג/22680	מגורים	4	2	2
9	ג/22680	מגורים	2	2	1
15	ג/22680	מגורים	5	3	2
22	ג/22680	מגורים	2	2	1
101	ג/11150	אזור מגורים 1	2	2	1
102	ג/11150	אזור מגורים 1	2	2	1
103	ג/11150	אזור מגורים 1	2	2	1
105	ג/11150	אזור מגורים 1	2	2	1
106	ג/11150	אזור מגורים 1	2	2	1
107	ג/11150	אזור מגורים 1	2	2	1
108	ג/11150	אזור מגורים 1	2	2	1
109	ג/11150	אזור מגורים 1	2	2	1
110	ג/11150	אזור מגורים 1	2	2	1
111	ג/11150	אזור מגורים 1	2	2	1
112	ג/11150	אזור מגורים 1	2	2	1
119	ג/11150	אזור מגורים 1	2	2	1
120	ג/11150	אזור מגורים 1	2	2	1
123	ג/11150	אזור מגורים 1	2	2	1
129	ג/11150	אזור מגורים 1	2	2	1

1	2	2	אזור מגורים 1	11150/ג	130
1	2	2	אזור מגורים 1	11150/ג	131
1	2	2	אזור מגורים 1	11150/ג	132
1	2	2	אזור מגורים 1	11150/ג	152
1	2	2	אזור מגורים 1	11150/ג	165
1	2	2	אזור מגורים 1	11150/ג	183
1	2	2	אזור מגורים 1	11150/ג	184
1	2	2	אזור מגורים 1	11150/ג	185
1	2	2	אזור מגורים 1	11150/ג	186
1	2	2	אזור מגורים 1	11150/ג	191
1	2	2	אזור מגורים 1	11150/ג	192
1	1	1	אזור מגורים 2	11150/ג	219
1	1	1	אזור מגורים 2	11150/ג	220
1	1	1	אזור מגורים 2	11150/ג	221
1	1	1	אזור מגורים 2	11150/ג	222
1	1	1	אזור מגורים 2	11150/ג	223
1	1	1	אזור מגורים 2	11150/ג	225

המגרשים מוצגים בתשריטים **בנספח יג'** וב"מפות המדידה" **בנספח יד'** המפורסמים באתר רמ"י תחת "מסמכי המכרז".

תקנוני התכניות מוצגים **בנספח ה'** המצורף לחוברת מהכרז.

ההרשמה וההגרלה **למגרשים לבניית 1 יח"ד** תותר למציע אזור/מומלץ אחד.

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

על אף האמור לעיל, ההרשמה וההגרלה **למגרשים לבניית 2 יח"ד לבני המקום חסרי דיור העונים להגדרת "מומלץ" תותר למינימום 1 מציע מומלץ.**

ההרשמה וההגרלה **למגרש לבניית 4 יח"ד (מגרש מספר 7) תותר למינימום 2 מציעים אזרחים/מומלצים** אשר יירשמו במשותף ויפיעו במשותף כיחידת רישום אחת (להלן: "הקבוצה"/"הזוכה"), ובחלקים שווים.

ההרשמה וההגרלה **למגרש לבניית 5 יח"ד (מגרש מספר 15) תותר למינימום 3 מציעים אזרחים** אשר יירשמו במשותף ויפיעו במשותף כיחידת רישום אחת (להלן: "הקבוצה"/"הזוכה"), ובחלקים שווים.

על אף האמור לעיל, ההרשמה וההגרלה **למגרש לבניית 5 יח"ד, לבני מקום חסרי דיור העונים להגדרת "מומלץ", תותר למינימום 2 מומלצים** אשר יירשמו במשותף ויופיעו במשותף כיחידת רישום אחת (להלן: "הקבוצה"/"הזוכה"), בחלקים שווים.

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

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

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

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

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 לבנייה במגרש.

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

### **3. רשאים להשתתף מי שעומד בכל התנאים הבאים:**

- אזורי ישראל, בעלי תעודת זהות ישראלית או תושבי ישראל.
- בני זוג (כהגדרתם לעיל) אשר גילם 18 שנה ומעלה או רווקים בני 21 שנה ומעלה, בני מקום חסרי דיור.
- מי שאינו בעל זכויות בקרקע (מעל שליש) המיועדת למגורים, על פי תכנית מאושרת, מכוחה ניתן להוציא היתר בנייה.

### **4. התחייבויות והצהרות המציע (תנאים מיוחדים):**

#### **4.1 באחריותו המלאה של המציע:**

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

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

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

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

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

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

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

מציע אשר הגיש הצעה, ומגיש הצעה פעם נוספת באמצעות אותם פרטי 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). 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.

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

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

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

**4.4 תנאים למגרשים בהם יירשמו מציעים במשותף:**

- הנרשמים ימלאו טופס הצעה אחד במשותף.
- ההתקשרות תיעשה עם כל יחיד מהמציעים במשותף, והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי המכרז תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית.
- ידוע למציע כי במידה וביטל אחד מהשותפים למגרש את ההשתתפות, תבוטל הצעתו של השותף/ים האחר/ים במגרש. כן ידוע למציע כי אם אחד מהשותפים לא מעוניין לממש את הזכייה במגרש, תבוטל הזכייה במגרש והשותף השני לא יבוא לרמ"י בכל טענה או דרישה בעניין ביטול הזכייה.

- למען הסר כל ספק יובהר כי אי עמידת אחד מהשותפים בתנאי המכר תביא לפסילת ההצעה כולה, כמו כן ביטול זכויות של אחד השותפים במגרש בדיעבד מסיבה כלשהי תביא לביטול זכויות 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 המכר.
- 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** עבודות הפיתוח בשכונה מבוצעות ע"י חברת "עמק איילון – ניהול תשתיות ופרוייקטים בע"מ" (**להלן: "החברה"**) עבור משרד הבינוי והשיכון. בתנאים המיוחדים לקבלת היתר על פי תכניות ג/11150, ג/22680, מק/גמ/275/11150 מופיעים תנאים שונים. תנאים אלה באחריות המשרד ו/או החברה ויבוצעו בהתאם להתקדמות עבודות הפיתוח שבאחריותם. יובהר למען הסר ספק כי באחריות הזוכה לקיים את התנאים לקבלת היתר בגין המגרש הספציפי שבו יזכה.

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

**4.7** ידוע למציע כי בתכנית ג/22680 קיים נספח עצים בוגרים מחייב לפיו במגרש מספר 7 מסומן עץ להעתקה ובמגרש מספר 15 מסומן עץ לכריתה. הטיפול בעצים הנכללים בשטח המתחם יבוצע במסגרת עבודות הפיתוח ע"י ובאחריות המשרד ו/או החברה המנהלת ובהתאם להוראות הנספח.

**4.8** בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, במגרשים שלא מוזכרים בסעיף 4.7 לעיל, בהם קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריות הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה בתאום עם הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם אחר בהתאם לכל דין.

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

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

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

**להלן פירוט המטרדים למיטב הידיעה, אין באמור כל התחייבות כי לא קיימים במגרשים מטרדים אחרים מכל סוג שהוא, באחריותו הבלעדית של המציע לבדוק את מצבם הנוכחי של המגרשים:**

**מגרשים מספר 101-103, 105-112, 119-120, 123, 129-132, 152, 165, 183-186, 191-192, 219-223, 225 – בשטח המגרשים קיים חורש טבעי.**

מצב המגרשים כולל המטרדים והמפגעים המפורטים לעיל מובאים למיטב הידיעה. אין באמור להוות פירוט כל המטרדים ו/או המפגעים ו/או כל מידע אחר בקשר למגרשים ואין באמור כל התחייבות כי לא קיימים במגרשים מטרדים אחרים מכל סוג שהוא.

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

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

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

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

**4.11** זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתקנוני, תשריטי ונספחי התוכניות (ראה כנספח ה'), ועל פי כל דין. בכל מקרה של סתירה בין הנתונים המופיעים במסמכי המכרז ובין נתוני התוכניות, תקבענה ההוראות 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 והבניה, יחולו ההוראות המגבילות יותר, והמציע לא יהא רשאי לחזור אל רמ"י בטענה ו/או תביעה כלשהי בעניין זה.

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

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

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

**4.16** ידוע למציע כי היה והשטח נשוא מכרז זה הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, הזוכה מצהיר ומתחייב כי ישא בעלות הביצוע של הפיקוח, סקר ארכיאולוגי, חפירות בדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שידרש על פי קביעת רשות העתיקות.

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

**4.17** הזוכה יהיה אחראי לטיפול בכל עודפי החפירה לרבות חול, אדמה אבן, פסולת וכיו"ב שימצאו בשטח המגרש במועד מסירת המגרש לזוכה או שנוצרו על ידי הזוכה או מי מטעמו כתוצאה מפיתוח המגרשים ו/או במהלך הבנייה, וזאת בהתאם להוראות כל דין, והוא לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כספית או אחרת, כלפי רמ"י ו/או מי מטעמה. ידוע לזוכה כי כל הסעיפים להלן חלים גם על קבלני משנה מטעמו. רמ"י לא תגבה מהזוכה תמורה עבור העודפים האמורים, ככל שיהיו. על הזוכה לטפל בפסולת ועודפי חפירה, בהתאם להוראות הדין. הזוכה מתחייב לא לשרוף ולא לקבור כל פסולת שהיא.

**4.18** ידוע למציע כי הקרקע נשוא המכרז טרם נערכה פרצלציה (חלוקה) ועל כן בשלב זה לא ניתן לרשום זכויות הזוכה בלשכת רישום המקרקעין. יובהר כי ככל והקרקע נשוא המכרז עברה פרצלציה והפרצלציה נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, על הזוכה יהיה לחתום מיד לאחר החתימה על חוזה החכירה או מיד לאחר רישום הפרצלציה, במקרה בו פרצלציה נרשמה לאחר שהמציע חתם על חוזה החכירה על שטרי שכירות ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הפעולות הדרושות לשם רישום השכירות על שמו בלשכת רישום המקרקעין. ידוע למציע, כי הוא לא יקבל כל שירות מהרשות קודם חתימה על שטרי השכירות ורישום השכירות בלשכת רישום המקרקעין. כן ידוע לזוכה, כי הרשות לא תבצע כל פעולת רישום בספריה, ובכלל זה, התחייבות לרישום משכנתא, הערת האזהרה, העברת זכויות. פעולות אלו ככל שתידרשנה, תתבצענה ע"י הזוכה בלשכת רישום המקרקעין.

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

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

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

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

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

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

## **5. מיון וסיווג המציעים וסדר ההגרלה:**

כלל ההצעות ימיונו ויסווגו לקבוצות האמורות בסעיף זה וזאת בהתאם לבקשת המציעים שתופיע על גבי טופס אישור ההצעה המקוון להשתתפות בהגרלה (נספח א'), ולאחר עיון במסמכים שצורפו לטופס ההצעה כנדרש בתנאי המכרז.

יובהר כי באם לא יצורפו להצעה מסמכים המתאימים לקטגוריה שסומנה ע"י המציע בטופס ההצעה להשתתפות בהגרלה, ועדת המכרזים תהיה רשאית לסווג את ההצעה בקטגוריה המתאימה למסמכים שהומצאו במועד הגשת ההצעה והודעה מתאימה תשלח למציעים לעניין זה. תשלח למציעים לעניין זה. המציעים שרואים עצמם מסווגים בקטגוריה שונה מזו שביקשו להשתייך, יכולים להגיש ערעור בפקס: 02-5456065 או במייל: [hasagottzafon@land.gov.il](mailto:hasagottzafon@land.gov.il), תוך שבועיים מיום פרסום רשימת ההצעות התקינות/פסולות באתר רמ"י או יום שליחת ההודעה, המאוחר מבין השניים.

## **קבוצה א'**

**זכאים להשתתף:** נכים בני מקום חסרי דיור.

**מספר המגרשים שיוגרו:** 2 מגרשים לבניית יח"ד אחת ו-2 מגרשים לבניית 2 יח"ד (סה"כ 4 מגרשים לבניית 6 יח"ד).

**סדר קדימות:** סדר הקדימות בבחירת המגרש כאמור לעיל, יהיה כדלהלן:

### **רשימה א' – עדיפות ראשונה:**

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

### **רשימה ב' – עדיפות שנייה:**

- א. נכה צה"ל קשה על פי אישור אגף השיקום במשרד הביטחון בנוסח המצ"ב כנספח 2 לחוברת המכרז.
- ב. נפגעי פעולות איבה כמשמעו בחוק התגמולים לנפגעי פעולות איבה, תש"ל-1970, בדרגת נכות קשה, על פי אישור ובחתימת המוסד לביטוח לאומי בנוסח המצ"ב כנספח 4 לחוברת המכרז.

### **רשימה ג' – עדיפות שלישית:**

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

### **רשימה ד' – עדיפות רביעית:**

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

בתוך כל רשימה המפורטת לעיל, תינתן עדיפות לנכה בעל משפחה חסר דיור על פני רווק חסר דיור. מובהר בזאת כי **לא יתקבל כל אישור אחר** באשר לסוג ודרגת הזכאות הנדרשים מלבד נוסח האישורים הנדרש כמפורט לעיל. מציע אשר לא יצרף אישור נכות כנדרש, הצעתו תפסל.

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

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

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



נכה קטין לא תחול עליו הגבלת גיל (על אף האמור בסעיף 3 בפרק "רשאים להשתתף" (עמוד 2), בתנאי שחווה חכירה עם נכה קטין ייחתם ע"י אפוטרופוסיו בשמו לאחר קבלת אישור בית המשפט.

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

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

ככל שעדיין לא התקבל אישור בית משפט כאמור, בפרטי איש הקשר יש לסמן את מגיש ההצעה. בכל מקרה הצעה עבור קטין או עבור מי שמונה לו אפוטרופוס תחתם על ידי אפוטרופוסיו בשמו, בטופס אישור ההצעה שיופק מערכת המכרזים המקוונת, יופיעו פרטי המציע (הקטין או החוסה), על האפוטרופוס לחתום בשם המציע ולציין ליד חתימתו "נחתם על ידי (שם פרטי ומשפחה) אפוטרופוס".

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

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

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

## **קבוצה ב'**

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

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

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

## **קבוצה ג'**

**זכאים להשתתף:** בני מקום חסרי דיור.

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

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

## **סדר ההגרלה ו/או בחירת המגרשים יהיה כדלקמן:**

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

אם יוותרו מגרשים מקבוצה א' – יעברו מגרשים אלו למגרשים שיוגדלו בקבוצה ב'.

אם יוותרו מגרשים מקבוצה ב' – יעברו מגרשים אלו למגרשים שיוגדלו בקבוצה ג'.

אם יוותרו מגרשים מקבוצה ג' – המגרשים שיווקו מחדש בהתאם לנהלי רמ"י.

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

מודגש כי הזכות לבחירת מגרש עפ"י סדר הקדימות כמפורט לעיל, תהיה אך ורק מתוך קבוצת 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 בקבוצות ב' ו- ג', במידה והמציעים אינם משתייכים לאותו סדר קדימות, הם יוגרלו בסדר הקדימות הנמוך מבין השתיים באותה קבוצה** (לדוגמא: הצעתם של משפחה חסרת דיור ורווק חסר דיור אשר הוגשה במשותף, תוגרל בעדיפות שניה לאחר משפחות חסרות דיור).

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

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

## 6. **אופן הגשת ההצעה (ההרשמה):**

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

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

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

תשומת לבם של המציעים מופנית לכך, כי הנפקת/שליחת/קבלת האישורים השונים מהגורמים האמורים עשויה לארוך מספר ימים ואף שבועות.

לפיכך על המציעים לכלכל צעדיהם בהתאם ולהקדים פנייתם לגורמים הרלוונטיים לשם קבלת האישורים הדרושים.

מובהר כי לא יתקבלו אישורים/מסמכים לאחר נעילת מערכת המכרזים המקוונת במועד האחרון להגשת ההצעות האמור לעיל.

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

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

שם המסמך	הערות	נספח
טופס אישור ההצעה להשתתפות במכרז	ממולא כנדרש וחתום ע"י המציע/ים	פלט שיופק ממערכת המכרזים המקוונת, ייחתם על ידי המציע

וייסרק למערכת המכרזים המקוונת		
	<b>תעודת זהות</b>	צילום תעודת זהות + ספח של <b>כל אחד מהמציעים</b> החתומים על טופס ההצעה
נספח יא', יא'1. נספח יא' יש להחתים את <b>מורשי החתימה ברשות המקומית</b>	<b>אישור תושבות מקום/תמצית רישום מורחבת של משרד הפנים</b>	מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 3 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 27/06/2018) הינו <b>במגאר</b> ובלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת ממשרד הפנים. <b>או</b> מי שהוא או בן זוגו, אשר מקום מגוריו הקבוע ב- 4 שנים מתוך 10 השנים האחרונות, שקדמו למועד פרסום המכרז (תאריך קובע לאפשרות זו הוא 27/06/2011), הינו <b>במגאר</b> בלבד שהמציא את אישור הרשות המקומית או תמצית רישום מורחבת של משרד הפנים.  יובהר, כי אם רק אחד מבני הזוג עונה על הגדרת בן מקום, הרי שבן הזוג שאינו בן מקום לא יוכל להגיש הצעה בלי בן/בת. הזוג שעונה על הגדרת בן מקום.
<b>נספח ג'</b>	<b>תעודת זכאות/אישור חסר דירה של פונה חסר דיור מקורי או העתק נאמן למקור המאומת על ידי המוסד המנפיק</b>	<b>על כל המציעים חסרי הדיור להגיש תעודת זכאות/אישור חסר דירה של פונה חסר דיור מקורי או העתק נאמן למקור המאומת על ידי המוסד המנפיק:</b>  לצורך קבלת תעודת זכאות/אישור חסר דירה ניתן לפנות לאחד מסניפי הבנקים למשכנתאות או לאחת החברות כמפורט באתר משרד הבינוי והשיכון בכתובת: <a href="http://www.moch.gov.il">www.moch.gov.il</a>  לתשומת לב: החברות הפועלות מטעם משרד הבינוי והשיכון מנפיקות תעודות זכאות/אישורי חסר דירה מסוגים שונים. יובהר ויודגש כי על המציעים לקבל ולצרף להצעתם תעודת זכאות/אישור זכאות לעניין מכרזי הרשמה והגרלה ברשות מקרקעי ישראל בלבד.
<b>נספח י'</b>	<b>תצהיר היעדר זכויות בקרע המיועדת למגורים</b>	על כל המציעים, לצרף את התצהיר כשהוא חתום על ידיהם ומאומת ע"י עורך דין
<b>נספח ט'</b>	<b>המלצת משהב"ט</b>	למומלצים בלבד
	<b>אישור ראש אכ"א</b>	מי ששרת כלוחם או כתומך לחימה וראש אגף כוח אדם בצה"ל קבע כי הוא שוחרר מחמת פציעה שאירעה במהלך אימון או פעילות מבצעית.
<b>נספח יב'</b> לחתום בפני עו"ד	<b>תצהיר ידועים בציבור</b>	פס"ד הצהרתי מבית משפט או תצהיר חתום על ידי המציעים ומאומת על ידי עו"ד

<p><a href="#">נספח 1-6</a> <a href="#">נספח 7 - לחתום בפני עו"ד</a></p>	<p><b>לנכים בלבד</b> משהב"ט/ביטוח לאומי, תצהיר כי לא קיבלו בעבר מגרש עקב נכותם וכי המגרש נשוא המכרז יישמש לצורך בניה למגורי המציע (זאת בנוסף לתצהיר היעדר זכויות בקרקע כמפורט לעיל) (נספח 7). + אישורי נכות כמפורט בתנאי המכרז (נספחים 1-6)</p>	<p><b>תצהיר לנכים+אישורי נכות</b></p>
--	---	---------------------------------------

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

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

**6.4** ההצעה תכלול את המסמכים הבאים:

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

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

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

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

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

**המועד האחרון להגשת ההצעות להגרלה הינו 18/10/2021 בשעה 12:00 בצהריים בדיוק, (להלן: "מועד אחרון להגשת הצעות"). עד למועד זה על המציע לסיים את הליך הגשת ההצעה באמצעות המערכת המקוונת לרבות טופס אישור ההצעה חתום כנדרש, וכן מסמכים נוספים הנדרשים בהתאם לעניין.**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7. הפקדה:**

כתנאי לאפשרות לבחירת המגרש, **במועד בחירת המגרש** יפקיד הזוכה בידי נציג הרשות המחאה בנקאית על סך 5,000 ₪ (חמשת אלפים ש"ח), לפקודת רשות מקרקעי ישראל (יובהר כי לא תתקבל המחאה של בנק הדואר). בהצעה בה נרשמו מספר מצעים במשותף, על הזוכים להפקיד המחאה בנקאית אחת.

מימוש ההמחאה הבנקאית של הזוכים יהיה מיד לאחר בחירת המגרשים, וכמקדמה עבור תשלום בגין הקרקע. זוכה שהגיע תורו לבחירת המגרש עפ"י מספר זכייתו ואינו נמצא, או אשר נמצא אך לא הפקיד המחאה בנקאית כאמור לעיל, אך יופיע לפני תום בחירת המגרשים ויפקיד המחאה בנקאית כאמור, יהיה רשאי לבחור במגרש בסמוך למועד בו יסיים לבחור מגרש הזוכה שיהיה מצוי באותה עת, גם אם דילגו על תורו וזאת בתנאי שיגיע לפני תום בחירת כל המגרשים ובתנאי שיוותרו מגרשים מתאימים לקבוצה אליה הוא שייך.

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

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

## **8. הגרלה ואופן בחירת המגרשים:**

ההגרלה יכולה להתבצע באחת משתי האפשרויות הבאות:

- הגרלה באמצעות ועדה ציבורית.
- הגרלה בנוכחות הנרשמים.

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

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

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

## **8.1 הגרלה באמצעות ועדה ציבורית (ללא נוכחות המציעים):**

ועדה ציבורית הינה ועדה ניטרלית בראשותו של שופט בדימוס.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8.2 הגרלה בנוכחות הנרשמים**

הגרלה לגבי כל קבוצה וקבוצה ובהתאם לסדר קדימות הקבוצות כמפורט לעיל, תתבצע בנוכחות כלל המציעים.

טרם תחילת ההגרלה, תבדק נוכחות המציעים בכל קבוצה או מיופה כוחם באמצעות יפוי כח ומיופה כוח שאינו עו"ד באמצעות יפוי כח נוטריוני בלבד, על ידי הצגת תעודה מזהה נשאת תמונה בלבד (תעודת זהות, רישיון נהיגה תקף או דרכון ישראלי).

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

שמות המציעים בכל קבוצה יוכנסו לקופסה. הראשון ששמו יעלה בגורל יהיה הראשון לבחור מגרש ממלאי המגרשים, השני שיעלה בגורל יבחר מגרש מיתרת המגרשים וכך הלאה.

כל מגרש שיבחר ע"י משתתף יגרע ממלאי המגרשים המוצעים.

### **לעניין הגרלה בנוכחות הנרשמים ובחירת מגרשים לאחר ועדה ציבורית:**

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, המגשים הצעה משותפת במסגרת המכרז, אחד מבני הזוג יהיה רשאי להופיע במועד ההגרלה ו/או בחירת המגרש בשמו ובשם בן זוגו.

במקרה כזה, יראה רמ"י בבן הזוג הנוכח מיופה כוחו של בן הזוג האחר, ובני הזוג לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם האמור כלפי רמ"י או מי מטעמו.

### **הצעה ו/או בחירת מגרש בשם אחר**

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

מיופה כח יוכל לייצג הצעה אחת בלבד. במידה ומיופה כח ייצג יותר מהצעה אחת תפסלנה כל ההצעות אשר ייוצגו על ידו.

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

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

כמשתתף בהגרלה יירשם שמו של מייפה הכוח.

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

## **9. חוזה חכירה עם רמ"י והסכם תשתית בניה עצמית שייחתם עם חברת "עמק איילון – ניהול תשתיות ופרויקטים בע"מ" (להלן: "החברה"):**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **10. תנאים להתקשרות עם הזוכה**

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

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

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

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

התנאים להתקשרות שלעיל הינם תנאים יסודיים למימוש הזכייה במכרז זה והם יחולו על אף האמור בכל מקום אחר במסמכי המכרז, לרבות בנוסח החוזים שבמסמכי המכרז. במקרה של איחור כלשהו במועדים האמורים בתנאים אלו, תהיה הזכייה במכרז בטלה ומבוטלת ולא יחתם עם הזוכה חוזה חכירה (שרק לאחר חתימתו מתחילה עם הזוכה ההתקשרות 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 חוזה פיתוח התשתיות חתום במועד, תשקול רמ"י לאפשר לזוכה לרפא את הפגם, מכל מקום יובהר כי רמ"י אינה מחוייבת לאפשר את תיקון הפגם, והדבר נתון לשיקול דעתה הרחב. עוד יובהר כי המצאת ערבויות מכל סוג שהוא במועד מהווה תנאי יסודי, גם אם המדובר בנספח לחוזה, וכל איחור בהמצאתן יהווה פגם שלא ניתן לרפא ויביא לביטול הזכייה. בכפוף לאמור לעיל, יחתם עם הזוכה במכרז חוזה חכירה בנוסח המצ"ב לחוברת המכרז.

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

## **11. מחירי המגרשים ותנאי החכירה:**

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

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

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



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

**לתשומת לב מציעים אלו, כי פרק משנה 6.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שעניינו "תנאיי הקצאת קרקע למגורים למשרתי כוחות הביטחון שהם בני מיעוטים ביישובי המיעוטים" אינו בתוקף ובשל כך ייתכן ויחולו שינויים בתנאי המכרז, לרבות ביטולו. מחירי הקרקע לתשלום למציעים העונים להגדרת "מומלץ" או "משרת כוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה" יפורסמו באתר רמ"י ככל שיוארך פרק משנה 6.3 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.**

## **12. פיתוח התשתיות:**

הפיתוח בשטח מבוצע ע"י חברת "עמק איילון – ניהול תשתיות ופרויקטים בע"מ" עבור משרד הבינוי והשיכון.

עלויות הפיתוח לתשלום (לאחר סבסוד) המפורטות בנספח ד'1 כוללות חיובים בגין מוסדות ציבור.

**במגרשים מספר 101-103, 105-112, 119-120, 123, 129-132, 152, 165, 183-186, 191-192, 219-223, 225 (בהתאם לתכנית ג/11150) – הסכומים נכונים למדד פברואר 2021 שפורסם ביום 15/01/2021. במגרשים מספר 7, 9, 15, 22 (בהתאם לתכנית ג/22680) – הסכומים נכונים למדד מרץ 2021 שפורסם ביום 15/02/2021.**

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

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

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

**12.1** במגרשים לבניית יח"ד אחת, עלויות הפיתוח לתשלום למשרד **לאזרח אחד** מפורטות בנספח ד'1 בעמודה "סה"כ לגביה כללי".

במגרשים לבניית 2 יח"ד, עלויות הפיתוח לתשלום למשרד **ל-2 אזרחים הנרשמים במשותף** מפורטות בנספח ד'1 בעמודה "סה"כ לגביה כללי".

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

במגרש לבניית 5 יח"ד, עלויות הפיתוח לתשלום למשרד **ל-5 אזרחים הנרשמים במשותף** מפורטות בנספח ד'1 בעמודה "סה"כ לגביה כללי".

**במקרה שתוגש הצעה משותפת עם מספר נמוך יותר של מציעים ממספר יחידות הדיור המותרות לבניה במגרש, יקבלו המציעים סבסוד הוצאות פיתוח על יחידות הדיור כמספר הנרשמים, ועל יחידות הדיור הנוספות המותרות לבניה במגרש ישלמו הוצאות פיתוח מלאות.**

לברור גובה התשלום לפי מספר מציעים על פי אפשרויות ההגשה השונות, שלא מפורטות לעיל, ובהתאם לאמור בפרק 2 "מוצעים", יש לפנות אל משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה, אל גב' רונית ספיר בטלפון 04-8630682, בשעות מענה טלפוני: בימים א', ד' בין השעות 13:00 – 08:30.

**12.2** בני מקום חסרי דיור העונים להגדרת "מומלץ" או "משרת כוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה" זכאים לסבסוד בהוצאות הפיתוח.

**לתשומת לב מציעים אלו, כי החלטת ממשלה מספר 959 שעניינה "תכנית לפיתוח ולהעצמת הישובים הדרוזים והצ'רקסים לשנים 2016-2019" (סעיפים 37-38) אינה בתוקף ובשל כך ייתכן ויחולו שינויים בתנאי המכרז, לרבות ביטולו. הוצאות הפיתוח לתשלום למציעים העונים להגדרת "מומלץ" או "משרת כוחות הביטחון ששוחרר מחמת פציעה" יפורסמו באתר רמ"י ככל שתוארך החלטת הממשלה.**

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

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

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

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

**כתובת המשרד:** משרד הבינוי והשיכון – מחוז חיפה, שד' פל-ים 15 חיפה בימים א', ד' בין השעות 08:30 – 13:00 בתיאום טלפוני מראש עם הגב' רונית ספיר בטלפון 04-8630682.

### **13. אגרות והיטלים:**

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

באחריות המציע לבדוק במועצה המקומית ובתאגיד המים והביוב כל נתון רלוונטי בעניין חיובים, לרבות קיומם של **חובות קודמים**. מובהר כי הזוכה ישא בכלל החיובים, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה והוצאות הפיתוח מכל מין וסוג שהוא החלים ו/או שיחולו על המגרשים נשוא מכרז זה. **לרבות חובות עבר למועצה ו/או התאגיד בגין פיתוח שבוצע טרם פרסום מכרז זה**, ולרבות כל פיתוח עתידי שיחול בהתאם לדין ולחוקי העזר העירוניים, ובכפוף למכתבי הקיזוז של המועצה והתאגיד המצורפים כנספח ז' לחוברת המכרז.

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

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

### **14. העברת זכויות:**

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

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

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

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

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

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

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

קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל מפורסם באתר רמ"י.

## 15. בניה:

כל מי שזכה וחתם על חוזה חכירה (נספח ב') עם רמ"י כמפורט לעיל, יהיה חייב להגיש תכנית בניה ובקשה להיתר בניה לוועדת בנין ערים המקומית ולהשלים את הבניה בפועל כדי אפשרות שימוש או אכלוס תוך 48 חודשים מיום בחירת המגרש שייחשב כיום אישור העיסקה.

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

## 16. שינוי תנאי המכרז:

- א. רמ"י יהא רשאי בכל עת, ועל פי שיקול דעתו הבלעדי לשנות כל תנאי מתנאי המכרז (להלן: "**שינוי תנאי המכרז**"). החלטת רמ"י על שינוי תנאי המכרז יכול שתיעשה עד למועד האחרון להגשת הצעות.
- ב. **רמ"י יודיע על השינוי בתנאי המכרז באמצעות אתר האינטרנט.** הודעת השינוי אשר פורסמה כאמור לעיל, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציע.
- ג. באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות רמ"י בקשר לשינוי תנאי המכרז אשר יפורסמו באתר המציע/הזוכה מתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי המכרז.

## 17. חילוט ערבות (המחאה בנקאית):

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

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

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

ידוע לזוכה כי אחד ממקרים בהם רשאית ועדת המכרזים שלא להשיב לזוכה את כספי הערבות, לאחר שנתנה לו הזדמנות

להשמיע את טענותיו, הוא חזרה מהצעה לאחר שבחר את המגרש או אי עמידה בזמנים הנקובים בתנאי המכרז.

## **18. כללי:**

- 18.1** פרסום זה אינו מהווה התחייבות של יוזמי התכניות או מי מהם כלפי אדם כלשהו למסור לו מגרש הכלול בתכניות 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 התכניות תהיה הזכות להכנס לשטחי המגרשים בכל עת במשך התקופה שעד להשלמת הבניה במגרש וקבלת כתב השלמת מבנה.
- 18.5** רמ"י שומר לעצמו הזכות לבטל מכרז הרשמה והגרלה זה או לשנות תנאיו, לרבות, להאריך את מועד המכרז, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת שתפורסם בעיתונות.
- 18.6** חתימה על חוזה החכירה עם רמ"י תיעשה עם שני בני הזוג או עם אחד מהם בהתאם למופיע בטופסי ההצעה להשתתפות בהגרלה.
- 18.7** לצורך קבלת התחייבות לרישום משכנתא, על שני בני הזוג להופיע במשרדי רשות מקרקעי ישראל מצוידים במכתב מאת הבנק, ולחתום ברמ"י על טופס בקשה לרישום משכנתא.
- 18.8** השטחים מחוץ לתחום התכניות המיועדים לתכנון עתידי, רמ"י אינו מתחייב לתכנון כלשהו וכל תכנון יישקל עפ"י שקול דעתו של רמ"י הן מבחינת מטרות התכנון והן מבחינת מועד התכנון. לזוכה לא תהיה כל תביעה או טענה כלפי רמ"י או מי מטעמו לגבי התכנון העתידי מטרותיו ומועדיו.
- 18.9** הזוכה במגרש יהיה חייב בתשלום למס רכישה במשרד האוצר, בשיעור שיקבע ע"פ חוק וזאת תוך 45 יום מיום אישור העסקה.

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.

הנדון: הקצאת מגרש לבניית בית למגורים  
אישור זכויות נכה צה"ל בדרגת נכות +100% (מיוחדות)  
שם הנכח: \_\_\_\_\_ ת.ז.: \_\_\_\_\_

חרינו לאשר כי מרגבי \_\_\_\_\_ נבדק על ידי חרשות המוסמכת באגף  
השיקום במשרד הביטחון ואשר נכה צה"ל קשה בדרגת נכות +100% (מיוחדות)  
בחתום לתקנה 25(18) לתקנות חובת המכרזים, חתשניב - 1993.

בכבוד רב,

ס' ר' האגף ור' היחידה  
לתגמולים והטבות

חעתק: מקח שיקום  
מרגבי (שם הנכה)

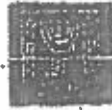
כחובת: שאל המלך 4, ח"א, מיקוד: 64733, טל: 03-7185507/8, פקס: 09-7185752  
מייל: [shikumi@mod.gov.il](mailto:shikumi@mod.gov.il)

TOTAL P.02

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

TO 9026208360

P.01/02



משרד הביטחון

לכבוד  
מנהל מקרקעי ישראל

א.ג.ג.

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

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

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

בכבוד רב,

ס' ר' האגף וד' היחידה  
לתגמולים וחטבות /  
מנהל מחוז שיקום \_\_\_\_\_

העתק: מחוז שיקום  
מר/גב' (שם הנכה) \_\_\_\_\_

מחוז שיקום  
מייל: shikumi@mod.gov.il

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



המוסד לביטוח לאומי  
אגף השיקום

לכבוד \_\_\_\_\_

א.ג.נ.,

הנדון:

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

מר/גב': \_\_\_\_\_

ת.ז. : \_\_\_\_\_

הרינו לאשר כי מר/גב' \_\_\_\_\_ נבדק על ידי הרשות המוסמכת באגף השיקום במוסד לביטוח לאומי, ואושר כנפגע פעולות איבה בדרגת נכות +100% (מיוחדת), בהתאם לתקנה 1825 (18) לתקנות חובת המכרזים, תשל"ג-1993, למטרת בנייה למגורים.

בכבוד רב,

מנהל אגף השיקום

העתק: תחום שיקום, סניף  
מריגבי (שם הנכה)

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

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



המוסד לביטוח לאומי  
אגף השיקום

לכבוד \_\_\_\_\_

א.ג.ב.,

הנדון: אישור זכאות נפגע פעולות איבה קשה

מ/ר/גב': \_\_\_\_\_

ת.ז.: \_\_\_\_\_

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

**הבהרה:**

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

בכבוד רב,

מנחל אגף השיקום

העתק: תחום שיקום, סניף  
מריגבי (שם חנכה)



חמוסד לביטוח לאומי

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

לכבוד \_\_\_\_\_

א.ג.נ.,

הנדון:

אישור על אחוזי מוגבלות בניידות

מספר זהות: \_\_\_\_\_

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

בכבוד רב,  
\_\_\_\_\_

פקיד תביעות ניידות

העתק: מחוז שיקום \_\_\_\_\_  
מרגבי (שם הנכה) \_\_\_\_\_



י"ח אדר תשע"ה  
09 מרץ 2015

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



אל: רשות מקרקעי ישראל

הנדון: \_\_\_\_\_ משפחה  
\_\_\_\_\_ פרטי  
\_\_\_\_\_ מספר תעודת זהות

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

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

בברכה,

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

דש5813





מדינת ישראל  
משרד העבודה / משרד הרווחה  
State of Israel  
Ministry of Social Affairs

**תעודת עיוור / לקוי ראייה**  
Certificate of Blindness/Visual Impairment

מס' תעודה: 947258

**צמיתות**

Name	ישראל ישראל	סוג
ID Number	012345678	מס. ת.ז.
Birth Date	12/12/1989	שנת לידה
Link Date	לצמיתות	בתוקף עד



מדינת ישראל  
משרד העבודה / משרד הרווחה  
State of Israel  
Ministry of Social Affairs

**תעודת עיוור / לקוי ראייה**  
Certificate of Blindness/Visual Impairment

מס' תעודה: 947258

**צמיתות**

Name	ישראל ישראל	סוג
ID Number	012345678	מס. ת.ז.
Birth Date	12/12/1989	שנת לידה
Link Date	לצמיתות	בתוקף עד

# תצהיר עו"ד לכלל הנכים נספח מס' 7

## תצהיר

- אני החתום/ה מטעם \_\_\_\_\_ בעלת ת"ז שמספרה \_\_\_\_\_
- לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אזהרה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:
1. אני נותן/נותנת תצהיר זה בתמיכה לבקשתי להשתתף במכרז מינהל מוקדעי ישראל לרכישת קרקע למגורים.
  2. לא זכיתי בעבר במכרז ואו בחקצאה של קרקע למגורים ממינהל מוקדעי ישראל **עקב נכותי**.
  3. המגרש המבוקש על ידי יעמל לצורך בניה למגורי.
  4. הנני מצהיר/ה כי החתימה למטה היא חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

ולראיה באתי על החתום:

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר/ה

\_\_\_\_\_  
תאריך

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

\_\_\_\_\_  
חותמת ותתימת עורך הדין

\_\_\_\_\_  
תאריך



<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 ב

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

### חוזה חכירה

#### מ ה ו ן

מס' תיק: \_\_\_\_\_

מס' חשבון: \_\_\_\_\_

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

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

#### ב י ן

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

מצד אחד ;

#### ל ב י ן

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

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

מצד שני:

#### מ ב ו א

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"תקופת חכירה נוספת": \_\_\_\_\_ שנים החל מתום תקופת החכירה.

"מטרת החכירה": \_\_\_\_\_ .

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

"התמורה": \_\_\_\_\_

סך של \_\_\_\_\_ ש"ח, נכון ליום אשור העסקה.

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

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

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

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

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

**"חייבים נוספים":**

בסך \_\_\_\_\_ ש"ח נכון ליום \_\_\_\_\_ בתוספת מע"מ כחוק  
בסך \_\_\_\_\_ ש"ח נכון ליום \_\_\_\_\_ כולל מע"מ

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

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

"היעוד": \_\_\_\_\_.

"המועד להשלמת הבניה": לא יאוחר \_\_\_\_\_

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

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

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

### **הצהרות והתחייבויות החוכר**

1. התמורה

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. הפרה יסודית

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

11. אי-התאמה ופינוי מחזיקים

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

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

12. ריבית והצמדה על פיגורים בתשלום

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

13. תשלום הוצאות פיתוח

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

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

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

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

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

1. תנאים מיוחדים:

---

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

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

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

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

\_\_\_\_\_ 5. שם

\_\_\_\_\_ מס' זיהוי

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ 6. שם

\_\_\_\_\_ מס' זיהוי חתימה

**המאשר :**

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

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

בניה דו-משפחתית

מס' התוכנית	מס' המגרש	שטח המגרש	מלוא ערך הקרקע	מחיר הקרקע לתשלום	מס'
		במ"ר בערך	המחירים נכונים ליום 16/06/21		
11150/ג	101	601	74,800.00	23,188.00	1
11150/ג	102	604	96,100.00	29,791.00	2
11150/ג	103	601	74,800.00	23,188.00	3
11150/ג	105	601	74,800.00	23,188.00	4
11150/ג	106	601	94,800.00	29,388.00	5
11150/ג	107	602	75,500.00	23,405.00	6
11150/ג	108	601	94,800.00	29,388.00	7
11150/ג	109	602	75,500.00	23,405.00	8
11150/ג	110	601	94,800.00	29,388.00	9
11150/ג	111	601	74,800.00	23,188.00	10
11150/ג	112	602	95,600.00	29,636.00	11
11150/ג	119	605	72,700.00	22,537.00	12
11150/ג	120	491	74,100.00	22,971.00	13
11150/ג	123	603	76,000.00	23,560.00	14
11150/ג	129	707	79,500.00	24,645.00	15
11150/ג	130	680	75,800.00	23,498.00	16
11150/ג	131	660	84,000.00	26,040.00	17
11150/ג	132	656	78,700.00	24,397.00	18
11150/ג	152	622	99,000.00	30,690.00	19
11150/ג	165	633	79,900.00	24,769.00	20
11150/ג	183	626	84,200.00	26,102.00	21
11150/ג	184	603	81,200.00	25,172.00	22
11150/ג	185	604	53,120.00	16,467.20	23

\*\*\* מחירי הקרקע יחוצאת הפיתוי אינם כוללים מע"מ \*\*\*

\*\*\* ת"ח - תשריט חלוקה \*\*\*

## בניה דו-משפחתית

*							מס'	
							מס' התוכנית	מס' המגרש
							שטח המגרש	מלוא ערך הקרקע
							במ"ר בערך	מחיר הקרקע לתשלום
								המחירים נכונים ליום 16/06/21
*							11150/ג   24	
			186	-	605	53,200.00	16,492.00	
			191	-	601	79,900.00	24,769.00	
			192	-	601	79,900.00	24,769.00	
			9	-	224	48,800.00	15,128.00	
			22	-	338	148,300.00	45,973.00	
*							22680/ג   28	

\*\*\* מחירי הקרקע אינם כוללים מע"מ \*\*\*

\*\*\* ת"ח - תשריט חלוקה \*\*\*



---

\*\*\* מחירי הקרקע [REDACTED] אינם כוללים מע"מ \*\*\*  
\*\*\* ת"ח - תשריט חלוקה \*\*\*

22.04.2021

## אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

מחוז: 2 חופת עירינה  
 ישוב: 481 מגאר  
 אחר: 3 ש.כ. הר חזון ח.מ.  
 עדיפות לאומית: 1א  
 לפי החלטת הממשלה מס' 4302  
 29/11/2018 מיום  
 2021 שנת תקצוב: 70020308  
 סעיף תקציבי: 81  
 מס' מנה: 61660

02/2021 לפי מודד תשומות הבניה חודש בסיס : 123,122 תקרת היסבסוד: 442,119  
 סבסוד במובה 50% על פיתוח האומדן, ואינו עולה על תקרת היסבסוד  
 לצמודי קרקע. היסבסוד אינו חל על מסחר.

סר"כ לגביה כללי	מוסדות ציבור	פיתוח ללא סבסוד	חיוב מוגזרם לאחר סבסוד	סר"כ סבסוד	חיוב פיתוח בגין מוגזרם	מגרשים	יח"ד	מספר מרחם
258,513	37,453	0	221,060	221,060	442,119	123	2	14962
190,385	18,726	0	171,659	123,122	294,781	מגרש 225	1	54927
190,774	18,726	0	172,048	123,122	295,170	מגרש 223	1	54928
199,005	18,726	0	180,279	123,122	303,401	מגרש 222	1	54929
196,850	18,726	0	178,124	123,122	301,246	מגרש 221	1	54930
190,385	18,726	0	171,659	123,122	294,781	מגרש 220	1	54931
258,318	37,453	0	220,865	220,865	441,730	מגרש 112	2	61379
202,925	18,726	0	184,199	123,122	307,321	מגרש 219	1	61382
258,954	37,453	0	221,501	221,501	443,002	מגרש 102	2	61651
217,907	37,453	0	180,454	180,454	360,908	מגרש 120	2	61652
259,837	37,453	0	222,384	222,384	444,768	מגרש 186	2	61653
258,318	37,453	0	220,865	220,865	441,730	מגרש 192	2	61654
290,836	37,453	0	253,383	246,244	499,627	מגרש 130	2	61655
279,919	37,453	0	242,466	242,466	484,932	מגרש 131	2	61656
278,400	37,453	0	240,947	240,947	481,894	מגרש 132	2	61657
259,837	37,453	0	222,384	222,384	444,768	מגרש 119	2	61658
265,860	37,453	0	228,407	228,407	456,814	מגרש 152	2	61659
258,318	37,453	0	220,865	220,865	441,730	מגרש 191	2	61660

## אישור חיובי פיתוח למתחמי שיווק

סר"כ לגביה כללי	מוסדות ציבור	פיתוח ללא סבסוד	חיוב מגורים לאחר סבסוד	סר"כ סבסוד	חיוב פיתוח בגין מגורים	מגרשים	יח"ד	מספר מתחם
258,513	37,453	0	221,060	221,060	442,119	מגרש 184	2	61661
258,318	37,453	0	220,865	220,865	441,730	מגרש 111	2	61662
258,318	37,453	0	220,865	220,865	441,730	מגרש 110	2	61663
258,318	37,453	0	220,865	220,865	441,730	מגרש 109	2	61664
258,318	37,453	0	220,865	220,865	441,730	מגרש 108	2	61665
258,318	37,453	0	220,865	220,865	441,730	מגרש 107	2	61666
258,318	37,453	0	220,865	220,865	441,730	מגרש 106	2	61667
259,396	37,453	0	221,943	221,943	443,885	מגרש 185	2	61668
258,318	37,453	0	220,865	220,865	441,730	מגרש 105	2	61669
258,318	37,453	0	220,865	220,865	441,730	מגרש 101	2	61670
310,724	37,453	0	273,271	246,244	519,515	מגרש 129	2	61672
267,379	37,453	0	229,926	229,926	459,852	מגרש 183	2	61673
258,318	37,453	0	220,865	220,865	441,730	מגרש 103	2	61674
269,975	37,453	0	232,522	232,522	465,044	מגרש 165	2	69806

מאופיינים למכתב, רשימות המגרשים לכל מתחם ומתחם. החיוב מתבסס על עלויות פיתוח כפי שהוכנו ונבדקו ע"י המחוז ואושרו ע"י אגף בכיר להנדסה ופיתוח.

סכומי הסבסוד והגביה בטבלה מחשבו לפי סר"כ יח"ד במגרש לפי תב"ע

אולם גובה הסבסוד שנתן לא יעלה על מספר רכשי המגרש בפועל, כפול הסבסוד הניתן ליח"ד אחד  
הסכומים לחיובי פיתוח כוללים מע"מ וצמודים למודד תשלומות הבניה  
יש להקפיד שהמפרט הטכני יהיה תואם את העבודות הכלולות בחישוב העלות.

אחוז מינימאלי להצלחת שיווק לתחילת הפיתוח עבור המנה יז, נקבע ל 1%  
הערות למנה:

קיים פטור מהעמסת ישן מול חדש לפי המייל שצורף לתיק אומדן



מחור: 2

181: 215

אתר: 3

עדיפות לאומי

רפי הוואלסט

סבסוד בגובה 50% על פירת האומדן,

מס' מנה: 82

מספר	54532
מרחם	54534
	54549
	54557
סר"כ:	

החייב מתבסס על עלויות פיתוח כפי שהוכנו ונבדקו ע"י המחז' ואמשר ע"י אגף בכיר להנדסה ופיתוח.

אולם גובה הסבסוד שניתן לא יעלה על מספר רוכשי המגרש בפועל, כפול הסבסוד הניתן ליח"ד אחת

הסכומים לחיובי פיתוח כוללים מע"מ ואמודים למדד תשומות הבניה

יש להקפיד שהמפרט הטכני יהיה תואם את העבודות הכלולות בחשוב העלות.

אחת מינמאלי להצלחת שיווק לתחילת הפיתוח עבור המנהל, נקבע ל 1%

הערות למנה: קיים פטור מהעמסת שן מול חדש לפי המייל שצורף לתיק אומדן.

**תוקף אישור זה הינו למשך שישה חודשים בלבד מיום הוצאתו.**

# מרחב תכנון מחוזי - צפון

מרחב תכנון מקומי-הגליל המזרחי/מרום הגליל

תכנית מס' ג' / 11150

שינוי לתכנית מתאר מקומית ג' / 8300

גוש 15558, חלק מחלקה 21

הודעה על אישור תכנית מס. <u>11150/ג</u>
פורסמה בלוקט הפרסומים מס. <u>5051</u>
מיום <u>4.2.02</u>

כפר מג'אר

17-12-01

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. <u>11150/ג</u>
הועדה המועצתית לתכנון ובניה החליטה
ביום <u>13/11/01</u> לאשר את התכנית.
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה המועצתית

ש"כ

## פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית : תכנית מספר ג' / 11150  
 שינוי לתכנית מתאר מקומית ג' / 8300  
 שכונה לחיילים משוחררים - מע"אר.
- 1.2 מקום התכנית : התכנית נמצאת מצפון מערב לשוב מע"אר  
 בין קואורדינטות אורך 755000 ל- 755700  
 ובין קואורדינטות רוחב 237250 ל- 238150.  
 גוש: 15558, חלק מחלקה 21.
- 1.3 שטח התכנית : שטח התכנית בגבולות הקו הכחול: 188.490 דונם  
 (על פי מדידה גרפית).
- 1.4 בעלי עניין : בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - קריית הממשלה  
 ת.ד. 580 נצרת עילית, טל: 06-6558211  
 יזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון, שד' פל"ים 15,  
 חיפה, טל: 04-9630728.  
 עורך התכנית: ת.א.ם - תכנון ארכיטקטוני ומחקר בע"מ,  
 רח' יפה נוף 97, חיפה. טל: 04-8380985.
- 1.5 יחס לתכניות אחרות : א. תמ"א 31 - התכנית מהווה הקלה לתמ"א.  
 ב. תכניות מתאר ארציות - התכנית מהווה שינוי  
 לתמ"א 22.  
 ג. תכנית מתאר מקומית - התכנית מהווה שינוי לתכנית  
 ג' / 8300 מאושרת.  
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין  
 הוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו  
 עדיפה.
- 1.6 מסמכי התכנית : א. תקנון בו 14 עמודים - מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.  
 ג. נספח בינוי לאזור מגורים 1,2 - מסמך בדיקת היתכנות.  
 ד. נספח בינוי לאזור מגורים 3 - מסמך מנחה.

## 1.7. תאריך הכנת התכנית:

הערות	תאריך	
	18/7/00	עדכון 1
	11/9/00	עדכון 2
	19/12/00	עדכון 3
	19/6/01	עדכון 4
ע"פ הנחיות ומחוזית מתאריך 9.12.01	17/12/01	עדכון 5

1.8. הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9. באור סימני התשריט : גבול התכנית - קו בצבע כחול.  
 חורש לטיפול - קווים אדומים שתי וערב.  
 שטח חקלאי - קווים אלכסוניים בצבע ירוק.  
 אזור מגורים 1 - כתום.  
 אזור מגורים 2 - כתום מותחם כתום כהה.  
 אזור מגורים 3 - תכלת.  
 אזור מגורים א' - כתום כהה (על פי תכנית ג' / 8300).  
 מבני ציבור - חום.  
 שצ"פ - ירוק.  
 דרך מוצעת - אדום.  
 דרך קיימת/מאושרת - חום בהיר.  
 דרך משולבת - פסים אלכסוניים של ירוק ואדום.  
 דרך לביטול - קווים אלכסוניים באדום.  
 מתקנים הנדסיים - סגול.  
 מספר חלקה - עיגול ירוק ובתוכו מספר החלקה.  
 רחצה - עיגול שחור מצולב ובתוכו מס' דרך, רוחב דרך וקווי בניין.  
 גבול גוש - קו ירוק כשמשני צידיו משולשים ירוקים.

## טבלת שטחים :

טבלת שטחים מצב קיים		
היעוד	שטח בדונם	%
שטח חקלאי	172.62	91.58
כביש קיים	4.94	2.62
מגורים א'	10.93	5.80
סה"כ	188.49	100

טבלת שטחים מצב מוצע		
היעוד	שטח בדונם	%
אזור מגורים 1	59.7	30.70
אזור מגורים 2	11.98	6.35
אזור מגורים 3	16.2	8.59
אזור מגורים א'	5.0	2.65
מבני ציבור	21.20	11.24
שטח ציבורי פתוח	23.24	12.32
דרך מאושרת	2.69	1.42
דרכים מוצעות	45.16	24.03
דרך משולבת	2.6	1.37
דרך לביטול	2.01	1.06
מתקנים הנדסיים	0.51	0.27
סה"כ	188.49	100



## פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1. מטרת התכנית: א. הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ- 300 יח"ד עבור היילים משוחררים

2.2. עיקרי הוראות התכנית: א. הגדלה ושינוי גבול תכנית המתאר.  
 ב. שינוי יעוד קרקע למגורים, מוסדות ושצ"פ.  
 ג. מענה למחסור במוסדות בישוב הקיים.  
 ד. קביעת הוראות בנייה.  
 ה. קביעת הנחיות בינוי אדריכלי

נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יח"ד	שטח עיקרי בנוי	יעוד הקרקע
184	$22.68 \text{ ד' } = 40\% \times 56.7 \text{ ד'}$	מגורים 1 (דו-משפחתי)
29	$5.22 \text{ ד' } = 40\% \times 13.06 \text{ ד'}$	מגורים 2 (חד-משפחתי)
110	$9.9 \text{ ד' } = 90 \text{ מ"ר} \times 110 \text{ יח"ד}$	מגורים 3 (רוויה)
	(עפ"י תכנית מאושרת ג' / 8300)	מגורים א'
	סה"כ שטח עיקרי למגורים (ללא מגורים א')	סה"כ שטח עיקרי למגורים (ללא מגורים א')
	$8.74 \text{ ד' } = 40\% \times 21.86 \text{ ד'}$	מבני ציבור
סה"כ: 323		

## פרק 3 - הוראות התכנית

3.1. רשימת התכליות והשימושים: כללי: לא יינתן היתר להקמת בניין, ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1. אזור מגורים 1: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מיועד עבור אזור מגורים 1.  
 אזור זה מיועד להכיל מגרשים בגידל של כ- 600 מ"ר עבור יח"ד צמודות קרקע דו משפחתיות עם קיר משותף.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם  
כתום כהה מיועד עבור אזור מגורים 2.  
אזור זה מיועד להכיל מגרשים בגודל של כ-  
400 מ"ר עבור יחידות דיור צמודות קרקע  
חד-משפחתיות.

3.1.2. אזור מגורים 2 :

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת מיועד עבור  
אזור מגורים 3.  
אזור זה מיועד להכיל מגרשים לבניה מדורגת  
משולבת בבניה ורטיקלית בצפיפות של כ- 7  
יח"ד לדונם, במסגרת "תכנית בינוי מנחה לאזור  
מגורים 3" המהווה חלק ממסמכי התכנית.  
במגרשים 308-313 תותר הקמת בתי עסק בקומה  
הראשונה.

3.1.3. אזור מגורים 3 :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מיועד  
למבני ציבור. אזור זה מיועד להכיל :  
מוסדות חינוך - ביי"ס, גני ילדים ומעונות יום.  
מוסדות בריאות - טיפת-חלב, מרפאות.  
מוסדות דת -  
מוסדות תרבות - מועדונים למיניהם, מרכז  
קהילתי וכו'.

3.1.4. מבני ציבור :

שטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מיועד כשטח  
ציבורי פתוח. אזור זה מיועד להכיל :  
גינון וייעור.  
שבילי מעבר.  
גישה לתשתיות של מים ביוב וניקוז.  
מגרשי משחקים וספורט.  
מתקני טרנספורמציה.

3.1.5. שצ"פ :

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מיועד  
למתקנים הנדסיים (מגדל מים).

3.1.6. אזור למתקנים הנדסיים :

3.1.7 דרכים : א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הינם של דרכים חדשות או הרחבות של דרכים קיימות.

אזור זה מיועד למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה ומפרדות תנועה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

ב. השטחים הצבועים בפסים אלכסוניים ירוק ואדום מיועדים לשימוש כדרך משולבת המשמשת למעבר של רכב והולכי רגל בו זמנית ("רחוב הולנדי").

3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה : לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות בנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה.  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שטח האזור (שטחים) (מ"ר)	גודל מגרש חינוכי (מ"ר)	קווי גרין			אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי*					גובה בניה מקסימלי**		צפיפות/ שטח יחיד למגרש חינוכי	שטח יחיד לזונוס
		צדדי	אחורי	קדמי	מגל מפלס הבנייה	מגרות למפלס הבנייה	שטחים עקיפים	שטחי שירות	לכסוי הקרקע (מכסית)	סל"כ E	סל"כ קומות		
מגורים 1	600	3	3	4	50%	20%	40%	30%	50%	70%	2	2	3.3-כ
מגורים 2	400	3	3	4	50%	20%	40%	30%	45%	70%	2	1	2.5-כ
מגורים 3					130 מ"ר			40 מ"ר	130 מ"ר	130 מ"ר	ראה נפח		7-כ
מגורים א											כיוון		
ראה תכנית ג' 8300													
מגן ציבור		3	3	4	*	*	40%	20%			2	8	

\* ונתון העברת אחוזי בניה ממגל מפלס הבנייה אל מתחת למפלס הבנייה באישור ועדה מקומית.

\*\* גובה בניה יימדד ממפלס הבנייה הקובעת ( $\pm 0.00$ )

## הוראות נוספות : א. הוראות והנחיות נוספות :

1. תנאים למתן היתר : היתרי בניה מותנים בהעברת שטח השיפוט למע"אר.  
תנאי להוצאת היתרי בניה, התחלת ביצוע עבודות הביוב בשטח בכפוף לאישור משרד הבריאות.
2. גגות : הגגות באזור מגורים 1,2 יהיו גגות משופעים כאשר שיפוע הגג לא יעלה על 30%.  
יותר שילוב גגות שטוחים, כאשר שטחם לא יעלה על 50% מטה"כ שטח הגג. כל השטח הכלוא בגג המשופע שגובהו מתחת ל - 1.80 מ' יחשב כשטחי שירות.  
באזור מגורים 3 הגגות יהיו גגות שטוחים.
3. מרתף : באזור מגורים 1,2 תותר הקמת מרתף אשר שטחו לא יעלה על תכסית קומת הכניסה, וגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.
4. קולטי שמש : קולטי השמש יהיו צמודים לגג המשופע, הנ"ל יצורף לבקשה להיתר, ויהיה טעון אישור מהנדס הועדה.
5. מסתורי כביסה : יינתנו להם פתרון אדריכלי כחלק אינטגרלי של המבנה.  
הפתרון יהיה טעון אישור מהנדס הועדה ויצורף לבקשה להיתר.

## ב. תשתיות :

1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה בהבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית לפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה בחיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. וכן התחלת ביצוע עבודות הביוב בשטח בכפוף לאישור משרד הבריאות.  
הערה: ביוב וניקוז יהיו בתנאי מנהלת הכנרת.

#### 4. חשמל תקשורת ותאורת חוץ :

##### 1 כללי

1.1 כל המערכות יהיו עיליות.

1.2 טרנספורמטורים יותקנו על עמודי רשת ח"ח בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

1.3 יש לשים לב שתוכנית הת.ב.ע תכלול זרכים/שכילים בתוך מגרשים/חלקות המוגדרים כציבוריים להעברת צנרת חשמל ומתח נמוך ליחידות לפי הצורך.

1.4 יש לשים לב שתוכנית הת.ב.ע כוללת גם כבישים, מבנים ומערכות קיימות שיהיה צורך בחלקם לשלבם בתוכנית החדשה, ובחלקם לפרק ולהתקין מחדש בהתאם לת.ב.ע. (כבישים וכו').

#### 2. חשמל קווים וטרנספורמציה

2.1 כל מערכת החשמל בתחום תוכנית (רשת מתח גבוה ומתח נמוך) תותקן על עמודי רשת ח"ח בהתקנה עילית.

##### 2.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.6 מ'  
ברשת מתח נמוך עם חוטים גלויים 2 מ'  
בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ'  
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11 מ'  
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 21 מ'

ב. גובה סופי של התיל התחתון של קומתה גבוה מהכביש  
לא יקטן מ- 6.0 מטר.

ג. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2  
מטר מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל  
תת קרקעי, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת  
חשמל.

ד. פירוק והעתקת קווי חשמל קיימים: במגרש בו קו חשמל  
לפירוק - לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור  
מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חופשי לבניה.  
ההוצאות של פירוק והעתקה יחולו על היזמים.

### 3. תשתיות תאורת חוץ וכביש

מערכת תאורת חוץ בתחומי התוכנית תהיה מותקנת על עמודי  
רשת ח"ח לאורך תוואי הכבישים, הרחבות, הכיכרות, המעברים,  
השבילים להולכי רגל, ושטחים ציבוריים פתוחים (שצפ"ם).  
דגם פנסי תאורה יוגש לאישור מהנדס המועצה, על פי ההנחיות  
שבתוכנית ובתקנון יקבעו דגמים אחידים של גופי תאורה  
לכבישים, שבילי-דשצפ"ם, תאורת הכבישים תהיה לפי  
ההנחיות לתכנון: "התקנת מאור בדרכים" מאת המפקח על  
התעבורה תאורה, של השצפ"ם תהיה בתיאום עם אדריכל נוף.

### 4. מלפון ותיקשורת

מערכות התיקשורת תותקנה לאורך תוואי הכבישים בהתקנה  
עילית, כולל החיבור למבנים, לפי זרישות הגופים המוסמכים,  
בהתאם לתוכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס המועצה על פי  
הנחייתו ועל פי הנחיות שבתוכנית זו.

4.1 תוכנית מלפונים יהיו בתיאום עם בזק אזורי.

4.2 תוכנית טל"כ יהיו בתיאום עם טל"כ איזורי.

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

### ג. הוראות כלליות :

1. חלוקה : תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים, בהתאם למצוין בתשריט.

- 1.1 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות : כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4. חניה : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חנייה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות בחניות בקו בנין 0, הניקוז יהיה לכוון מגרש המבקש.

5. עתיקות : בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6. הוראות הג"א : לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.



7. כבוי אש : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שדות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

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

#### פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע, שלבי הבניה התכנית יהיו כדלקמן:  
 שלב א' - ביצוע תשתיות (ראה סעיף תנאים למתן היתר, וסעיף תשתיות)  
 שלב ב' - ביצוע 150 יח"ד (בבני חד משפחתית ודו משפחתית)  
 שלב ג' - לאחר בניית שלב ב', ייבנה אזור מגורים 3 - בניה רוויה.  
 שלב ד' - בניית יתרת יח"ד בתכנית.

#### 4.2 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך בצוע התכנית תוך 8 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

## חתימות

בעל הקרקע

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז-חיפה  
רח' הפלים 15, ת.ד. 272  
טל': 04-8630666  
18.12.01

יום התכנית

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז-חיפה  
רח' הפלים 15, ת.ד. 272  
טל': 04-8630666  
18.12.01

מגיש התכנית

ת.א.ס.  
מכון ארכיטקטוני ומחקר בע"מ

עורך התכנית

2000403767-1

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/22680

שם תוכנית : רה תכנון, שכונה צפונית, מגאר .

מחוז : צפון  
מרחב תכנון מקומי : גליל מזרחי  
סוג תוכנית : מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div><p>מינהל התכנון מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>22680/ג</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>15.8.16</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענות אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענות אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p></div>	
<div><p>הועדה על אישור תכנית מס' <u>22680/ג</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p></div>	

## דברי הסבר לתוכנית

### עקרונות התכנית הם

1. חלוקה מחדש של המגרשים למגרשים קטנים יותר – ומבלי לשנות את מספר היחידות שנקבעו בתכנית ג/11150 – וזאת על מנת להגדיל את יכולת השיווק של המגרשים.
2. התאמת הסטנדרטים של התנועה באמצעות הרחבת זכות הדרך המשולבת - תוך מתן פתרונות חניה נוספים.
3. הוספת זכויות בניה למגורים.
4. מתן זכויות בניה למתקן הנדסי.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	רה תכנון , שכונה צפונית , מגאר .
1.2 שטח התוכנית	22680/ג
1.3 מהדורות	מספר התוכנית
1.4 סיווג התוכנית	15.96 דונם
	אישור בתנאים
	שלב
	מספר מהדורה בשלב
	1
	תוכנית מתאר מקומית
	סוג התוכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
	כן
	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק
	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות
	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה
	• ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
	• לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גליל מזרחי
		קואורדינטה X	237400
		קואורדינטה Y	750755
1.5.2	תיאור מקום	שכונת חיילים משוחררים, מג'אר	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מג'אר
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	כנרת
		יישוב	מג'אר
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה	שכונה מערבית לחיילים משוחררים

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15558	• מוסדר	• חלק מהגוש		21

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 2/9	כפיפות	ישוב עירוני ללא מגבלות סביבתיות	5696	30.7.07
11150/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את ההוראות הקבועות בה . כל שאר ההוראות 11150/ג נשארות בתוקפן	5051	4.2.02
תמ"א 35	כפיפות	ישוב לפיתוח מיוחד , מרקם שמור משולב	5474	27.12.05
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	רגישות א1	5704	16.8.07

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי גדי פוליטי	4/7/13		17		מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי גדי פוליטי	4/7/13	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי גדי פוליטי ויעד אדריכלים	4/7/13	2		1:250	מנחה.	נספח בינוי/פיתוח
		י. מאור הנדסה אזרחית	4/7/13	1		1:250	מנחה	נספח תנועה

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				02-5847211	ת"ד 18110 ירושלים 91180		משרד הבינוי והשיכון				

### 1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			02-5847211	ת"ד 18110 ירושלים 91180		משרד הבינוי והשיכון				

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בבעלות המדינה
			039533333	רחוב חרמון 2 - יצרת עילית 1766401		ראשות מקרקעי ישראל				

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Gadi.politi@mail.com		052-5740652	077-5560870	כ"ח 43, חיפה						
ramzi883@netvision.net.il		052-235270	048524038	אלמונתבי 22 חיפה						
maor@maor.co.il	04-8371647		04-8361646	לניי 6 חיפה 34987						
office@yaad-arc.co.il	04-9909990		04-9902215	ד.ג. משגב 20155						



**1.9 הגדרות בתוכנית**

מונח	הגדרת מונח

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

רה תכנון של מתחם בניה רוויה .

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

תכנון מחדש של מתחם בניה רוויה ע"י הרחבת דרך, שינוי בינוי, קווי בניין, גודל מגרש מינימלי ותוספת זכויות בניה .

מתחם עליון :

הגדלת מספר הקומות מ 4 עג עמודים ל 5 עג עמודים- במגרשים 2,13,14,15.  
הקטנת גודל מגרש

הקטנת גודל מבקן מ 8 יח"ד ל 5 , 4 , 3 , 2 יח"ד.  
הגדלת שטח עיקרי מ 90 מ"ר ל 110 מ"ר .

מתחם תחתון :

שינוי מספר מפלסים בין כביש עליון לתחתון - מ 3 ע"ג קומת עמודים ל 4 ללא קומת עמודים .  
הקטנת גודל מגרש

הקטנת גודל מבקן מ 16 יח"ד ל 2 יח"ד.  
הגדלת שטח עיקרי מ 90 מ"ר ל 140 מ"ר .

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	15.96 ד'
-------------------------	----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	7,830	2,700+	10,530		שטח עיקרי
	מס' יח"ד	87	ללא שינוי	87		

**2.4 תנאים למתן היתרי בניה**

לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר ביצוע דרך מספר 11  
קיום פתרונות ביוב מאושרות והשלמת הביצוע לפני גמר הבניה

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1-31	מגורים א'
				801	מתקנים הנדסיים
			509 – כפיפות לזיקת הנאה	32,34,509	שצ"פ
				37	דרך מאושרת
				36	דרך משולבת

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	ד'	יעוד		אחוזים	ד'	יעוד
72.25	11.54	מגורים ב'	←	80.70	12.88	מגורים 3
3.33	0.53	מתקנים הנדסיים		3.32	0.53	מתקנים הנדסיים
2.94	0.47	שצ"פ		2.94	0.47	שצ"פ
18.15	2.89	דרך משולבת		9.71	1.55	דרך משולבת
3.33	0.53	דרך מאושרת		3.32	0.53	דרך מאושרת
100	15.96	סה"כ		100	15.96	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	מיועד למגורים דו משפחתיים בכל מגרש במתחם הדרומי, ובמתחם הצפוני בין 1 ל 5 יחידות במבן.	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	אדריכלות	לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של בבנין כפי שאושר בהיתר הבניה. כל התשתיות תהיינה תקניות ותתחברנה למבנה בצורה פנימית כגון : חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו'; לא יותקנו צינורות על הקירות החיצוניים של הבניין. הבקשה להיתר תכלול פתרונות למיזוג אויר באופן שימנעו מפגעי רעש ומפגעים חזותיים. התקנת דודי שמש תכלול פתרון להסתרתם
<b>ב.</b>	הנחיות בינוי/פיתוח	על מבקשי ההיתר לכלול פתרונות לפינוי אשפה טיפול בגבול המגרש ומיקום חניה. יש לשמר ככל האפשר עצים בשטחים הלא מבונים

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרכים</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, תשתיות, מדרכות, גינות וחנייה. מפרדות תנועה מעבר קוי תשתית	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	בינוי	איסור כל בינוי קבוע הבטחת בטיחות באמצעות הפרדת תנועה לסוגיה תמרורים ומחסומים

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: מתקנים הנדסיים</b>	
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	מתקנים הנדסיים, בריכת מים ומתקנים נלווים (תא שטח 801)	
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	כפיפות וזיקת הנאה בתא שטח 509 תתותר תחנת השנאה בתא שטח 34	
<b>ב.</b>	לפי תמ"א 5/ב/34 סעיף 12.2.1 ו-12.2.2	בתחומי השטח המוגדרים לבריכה, ניתן יהיה להתיראת התכליות הבאות: 12.2.1 מתקן או מבנה אגירה העשוי מחומרים המותרים למגע עם מי שתייה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, קווי מים, ומערכות אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, מתקני טיפול במים, ובכלל זה קו מים המיועד לגלישת חירום של מים החורג מהשטח המוגדר של הבריכה, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון הבריכה, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה. 12.2.2 דרכי גישה ושירות ככל שיידרשו.

ג.	לפי תמ"א 5/ב/34 סעיף 12.3	התכנית תכלול בגבולותיה שטחים עליהם יחולו מגבלות על הסביבה, אם קיימות, לרבות מגבלות כתוצאה משימוש בחומרים מסוכנים ובדלק ומגבלות הנובעות מרעש.
ד.	לפי תמ"א 5/ב/34 סעיף 12.4	התכנית תפרט את המגבלות שיוטלו על הסביבה לרבות כתוצאה משימוש בחומרים מסוכנים, אם קיימות, וכתוצאה ממפגעי רעש, אם קיימים, ותכלול הוראות ותפרט אמצעים להגנה על הסביבה בכל הקשור לשימוש בחומרים המסוכנים ובדלקים, וכן אמצעים להפחתת מפגעי רעש, בהתאם להנחיות המשרג להגנת הסביבה.

4.4	<b>שם ייעוד: שצ"פ</b>	
4.4.1	<b>שימושים</b>	
א.	גינון ויעור, שבילי מעבר, גישה לתשתיות של מים וניקוז. מגרשי משחקים וספורט, מתקני טרנספורמציה (תא שטח 34). כפיפות וזיקת הנאה בתא שטח 509	
4.4.2	<b>הוראות</b>	
א.	כפיפות וזיקת הנאה בתא שטח 509 תתותר תחנת השנאה בתא שטח 34	

# 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר) (1)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (2,3,4,5,6)	תכנית (%)	צפיפות לידונס (יחיד נטו)	מספר יחיד מספר		שטחי בניה מ"ר				גודל מגורש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת הקובעת (2,3)	מעל לכניסה לכניסה (2,3)						שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר			
2	מבנה 4-2 חניה 2	מבנה 2-0 חניה 2	4	אין	5 קומות עמודים	18.70	40	7	למגורש 5 יחיד		אין	אין	180	550	ע"פ תשריט	2,13,14	מגורים ב'
2	מבנה 4-2 חניה 2	מבנה 2-0 חניה 2	4	אין	5 קומות עמודים	18.70	40	7	למגורש 5 יחיד		אין	אין	180	550	ע"פ תשריט	15	מגורים ב'
2	מבנה 4-2 חניה 2	מבנה 2-0 חניה 2	4	אין	5 קומות עמודים	15.50	40	7	למגורש 4 יחיד		אין	אין	150	440	ע"פ תשריט	1,3-7 12	מגורים ב'
2	מבנה 4-2 חניה 2	מבנה 2-0 חניה 2	4	אין	5 קומות עמודים	12.30	40	7	למגורש 3 יחיד		אין	אין	120	330	ע"פ תשריט	8	מגורים ב'
2	מבנה 4-2 חניה 2	מבנה 2-0 חניה 2	4	אין	5 קומות עמודים	9.10	40	7	למגורש 2 יחיד		אין	אין	90	220	ע"פ תשריט	9,11	מגורים ב'
2	מבנה 4-2 חניה 2	מבנה 2-0 חניה 2	4	אין	5 קומות עמודים	9.10	40	7	למגורש 1 יחיד		אין	אין	90	140	ע"פ תשריט	10	מגורים ב'
-	5	0	קדמי 5 צפוני 5 דרומי	ראח (הערה 2) מספר 2	4	12.8 ביחס לכניסה הקובעת אשר בכניסה תחתית	35	7	למגורש 2 יחיד		ראח הערה 7	ראח הערה 7	40	280	ע"פ תשריט	16-30	מגורים ב'
-	5	0	קדמי 5 צפוני 5 דרומי	ראח הערה 2 מספר 2	2	12.8 ביחס לכניסה הקובעת אשר בכניסה תחתית	35	7	למגורש 1 יחיד		ראח הערה 7	ראח הערה 7	20	140	ע"פ תשריט	31	מגורים ב'
2	2	2	ראח נספח בינוי	-	-	6	-	-	-	11	-	-	-	60	530	801	מתקן הנדסי

הערות:

- (1) ברצועת המגרשים העליונה – קיימים למעשה 3 קווי בנין : קווי בנין המתייחסים למבנה, קווי בנין המתייחסים לקומות התניה המקורה, וקווי בנין המתייחסים לחדר המדרגות. ראה פירוט והסבר נוסף של קווי בנין לכל סוגיהם (כולל הנחיות לקומת עמודים וחדרי מדרגות) - בנספח הבנייני .
- (2) מפלס הכניסה הקובעת במגרשים 16-31 – מתייחס לכביש תחתון .
- (3) מפלס z של הקומה שמעל – לא יעלה על 3.20 מ' .
- (4) במגרשים 1-15 , גובה קומת עמודים/חניה מקורה , המדוד מפני רצפת קומת העמודים ועד לתקרת קומת העמודים – לא יעלה על 2.40 מ' .
- (5) גובה מבנה יחשב מפני מפלס הכניסה הקובעת ועד מפלס פני גג עליון . לנל יתווסף מעקה עפי חוק , חדר מעליות ו/או מסתור למתקנים טכנים על הגג.
- (6) היות מגרשים 16-31 ממוקמים בין כביש תחתון וכביש עליון – מפלס הכניסה הקובעת נקבע ביחס למפלס הכביש התחתון ולכן צויינו רק שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת .

**6. הוראות נוספות****6.1. דרכים וחניות**

החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת ביתר בניה.

**6.2. חשמל**

- א. רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, בזק וטלויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.
- ב. 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.
- ג. תחנת השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

**6.3. ניהול מי נגר**

הוראות בדבר שימור מי נגר עילי – עפ"י תמ"א 4/ב/34:

באיזור א' 1 כמסומן במפה מס' 2, תקבע התכנית הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה החדרה והעשרת מי תהום.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

#### 6.4. שמירה על עצים בוגרים

- א. לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים. הנספח מחייב ומהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. המסמך מגדיר עצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית.
- ב. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
1. עצים המסומנים לכריתה נדרשים לקבלת רשיון כריתה מפקיד היערות לפני עקירת העץ.
  2. לכל עץ לכריתה מוגדר בנספח הערך החליפי. יש לפעול בתאום עם פקיד היערות לאופן מימושו ויצורף לבקשה להיתר.

#### 6.5. פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

#### 6.6. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

#### 6.7. פיתוח תשתית

- **מים** - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- **ניקוז** - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- **ביוב** - תנאי לקבלת היתר בניה הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- **תברואה** - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. ישולבו מתקני איסוף האשפה במסגרת תכניות הפיתוח המפורטות. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

#### 6.8. תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע טיפול נופי בפועל עם נטיעות, באישור מהנדס הוועדה.
- ב. תנאי לקבלת היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- ג. קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להיתר בניה.
- ד. תנאי להיתר בניה – נדרש טיפול נופי באחריות מהנדס הועדה המקומית

#### 6.9. היטל השבחה

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

#### 6.10. הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו בכפו לכל דין



**6.11. חלוקה ורישום**

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 זמן משוער לביצוע התוכנית**

זמן משוער לביצוע התוכנית הינו מיד עם אישור התכנית

## 8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: משב"ש	חתימה:	כמאל בדר	תאריך:	8/13/18
	תאגיד/שם רשות מקומית:	סגן מנהל מחוז משרד הביטוי והשיכון מחוז חיפה			
עורך התוכנית	שם: גדי פולטי	חתימה:	גדי פולטי	תאריך:	8/13/18
	תאגיד:	56454457			
יוזם בפועל	שם: משב"ש	חתימה:	כמאל בדר	תאריך:	8/13/18
	תאגיד:	סגן מנהל מחוז משרד הביטוי והשיכון מחוז חיפה			
בעל עניין בקרקע	שם: רשות מקרקעי ישראל	חתימה:		תאריך:	
	תאגיד:				
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:		תאריך:	
	תאגיד:				
בעל עניין קרקע	שם:	חתימה:		תאריך:	
	תאגיד:				
מספר תאגיד:					

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

חוק מקרקעי ישראל, תש"ך-1960\*

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

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

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

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

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



"זר" – כל אחד מאלה:

(1) יחיד שאינו אחד מאלה:

(א) אזרח ישראלי או תושב ישראל;

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

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

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

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

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

"מדינה" – לרבות כל אחד מאלה:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(א) טובת הציבור וביטחון;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

שמירת מצוות שמיטה

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

(תיקון מס' 3)  
חש"א-2011

משה ריין  
שר החקלאות

לוי אשכול  
שר האוצר

דוד בן-גוריון  
ראש הממשלה

יצחק בן-צבי  
נשיא המדינה

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



נספח א

אגף הנדסה

תאריך: 04/05/2021

לכבוד : כמאל בדר

סגן ממונה מחוז צפון

משרד הבינוי והשיכון

הנדון: גביית הטילים בתחום תוכנית-מפורטית מס' ג/10024 אלגודראן,

ותוכנית ג/11150 אלחריק ותוכנית ג/22680 הר חזון.

אנו מאשרים בזאת שמועצה מקומית מע'אר לא גובה ולא מחייבת את הזכאים  
בתחום התוכניות שבנדון, בגין אגרות והטילי פיתוח.

מחלקת הנדסה

מנהל מחלקת תכנון  
אגף הנדסה  
מועצה מקומית מע'אר  
415724

חותמת מועצה

מועצה מקומית מע'אר

מחלקת גביה

מועצה מקומית מע'אר  
מחלקת גביה

מתחם: \_\_\_\_\_  
מגרש: \_\_\_\_\_  
שם הישוב: \_\_\_\_\_  
שם האתר: \_\_\_\_\_  
מס' ת.ב.ע. \_\_\_\_\_

## ה ס כ ב

### בעניין עבודות פיתוח תשתית – ב נ ה ב י ת ד

=====

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

בין: עמק איילון..... (להלן: "החברה/ החברה המנהלת")

#### מצד אחד

- לבין: \_\_\_\_\_ 1. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_ (טל \_\_\_\_\_)  
\_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_ (טל \_\_\_\_\_)  
\_\_\_\_\_ 3. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 4. \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
מרח' \_\_\_\_\_ (טל \_\_\_\_\_)  
כולם ביחד ולחוד ובערבות הדדית (אשר יקראו להלן – "היזם")

#### מצד שני

- הואיל: ורשות מקרקעי ישראל ו/או גוף/ים שהוא מייצג (להלן: "רמ"י") הנה הבעלים של הקרקע המפורטת בנספח א' המצורף להסכם זה (להלן "נספח א'")  
בשכונה \_\_\_\_\_ ב - \_\_\_\_\_.
- והואיל: ורמ"י יעדה את הקרקע או חלקים ממנה לבניה על ידי יזם שיקבע על ידה ו/או ע"י משב"ש.
- והואיל: והיזם נקבע על ידי רמ"י ו/או משב"ש כזכאי להקצאת מגרש מס' \_\_\_\_\_ שבקרקע (להלן: "המגרש"), בכפוף למילוי התנאים המוקדמים שנקבעו ע"י רמ"י;



- והואיל: והחברה המנהלת ו/או אחרים מטעמה ביצעו ו/או מבצעים ו/או יבצעו את עבודות התכנון ו/או פיתוח התשתית המפורטות בנספח א' הנ"ל להסכם זה המתייחסות לאזורי בנה ביתך בתב"ע החלה על המגרש.
- והואיל: ורמ"י קבעה כתנאי מוקדם להסכמתה להקצאת המגרש ליזם, כי על היזם להתקשר בהסכם זה עם משב"ש או עם מי שמשב"ש הורה עליו ולהתחייב כלפיו בכל ההתחייבויות המפורטות בו ;
- והואיל: ומשב"ש הטיל על החברה המנהלת להתקשר עם היזם בהסכם זה במקומו.
- והואיל: והיזם מבקש להתקשר עם משב"ש או עם החברה המנהלת בהסכם זה ושלם לו ו/או התחייב לשלם לו את המחיר בגין ביצוע העבודות המפורטות בנספח א', הכל כמפורט בהסכם זה ;
- והואיל: והיזם מסכים לשלם למשב"ש את התשלום עבור הקמת מבני ציבור, ישן מול חדש, הכל בהתאם להחלטת מועצת רמ"י.
- והואיל: והיזם מסכים לשלם למשב"ש את המחיר בגין ביצוע עבודות הפיתוח הכללי לרבות תשלום עבור הקמת ושדרוג מוסדות ציבור וכן תשלום עבור ישן מול חדש, הכל כמפורט בהסכם ובנספח לחוזה זה.

### לפיכך - מוצהר, מוסכם ומותנה בזה בין הצדדים כדלקמן:

1. א. המבוא להסכם זה והנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה.
- ב. החברה המנהלת ממנה את מר סיני ברקוביץ להיות הממונה מטעמה בכל הקשור לביצוע הסכם זה (להלן - "המנהל"). החברה רשאית להחליף את המנהל, ואם תעשה כן, היא תודיע על כך ליזם.
- ג. המנהל רשאי למנות בא-כוח או באי-כוח ולהעניק לו/להם את סמכויותיו לפי הסכם זה, או מקצתן.
- ד. כל אימת שתתגלה סתירה או אי-התאמה בין הוראות הסכם זה לבין עצמן, בין הוראה בהסכם זה לבין הוראה בנספח - יקבע המנהל את ההוראה המחייבת ויודיע על כך ליזם.
- ה. היזם מתחייב לשלם למשב"ש את התשלום עבור הקמת מבני ציבור ואת התשלום עבור ישן מול חדש, הכל בהתאם להחלטת מועצת רמ"י.
- ו. היזם מתחייב לשלם למשב"ש את המחיר בגין עבודות הפיתוח הכללי, אשר בוצעו / יבוצעו על ידי החברה המנהלת, הכל בהתאם להוראות בהסכם זה.
- ז. הסדרת התשלום כאמור, הינה תנאי לחתימת הסכם זה על ידי החברה המנהלת.
- ח. הסכם זה בין החברה המנהלת ליזם הינו בבחינת חוזה לטובת צד שלישי כמשמעות המונח בדין, והצד השלישי הוא משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משב"ש").
- ט. בכל עת נתונה תהא למשב"ש הזכות להיכנס בנעלי החברה המנהלת ולפעול במקומה וזאת מבלי לפגוע בזכויות החברה המנהלת כלפי משב"ש.
- י. באישור המשרד, החברה תהא רשאית להסב את כל התחייבויותיה למשב"ש ו/או לרשות המקומית, או לכל מי שמשב"ש יורה עליו, והיזם לא יהא רשאי להתנגד לכך, ומרגע ההסבה רק הגוף הנסב הוא שיהא חייב בכל חובות החברה לפי הסכם זה והיזם לא יהא רשאי לדרוש זאת מהחברה.

### 2. היזם מצהיר ומאשר בזה כי :

- א. הוא נקבע כזכאי לקבל מרמ"י הקצאה במגרש, בתנאים המקובלים ברמ"י וכי הוא עומד לתתם עם רמ"י על "חוזה חכירה" או "חוזה חכירה" בקשר למגרש הנ"ל, בתנאים הקבועים ברשות; וזאת לאחר שישלם למשב"ש את הסכום הקבוע בסעיף 3 להלן בגין עבודות הפיתוח הכללי כמוגדר בנספח א' (להלן: "עבודות פיתוח"). מוסכם בזאת באופן מפורש ובמיוחד כי בכל מקרה בו יהא שינוי בתכניות בניין עיר החלות על השטח, מכל סיבה שהיא, אשר לדעת משב"ש או הרשות יחייבו הגדלת התמורה עבור ביצוע עבודות הפיתוח, ישלם היזם את התוספת בהתאם להנחיית משב"ש או רמ"י.
- ב. בכל מקרה בו יהא שינוי בתכניות בניין עיר החלות על השטח, מכל סיבה שהיא, אשר לדעת משב"ש/ החברה, או רמ"י, יחייבו את הגדלת התמורה עבור ביצוע עבודות הפיתוח, ישלם היזם את התוספת בהתאם להנחיית מי מהם.
- ג. ידוע לו כי חתימת הסכם זה ועמידה בתנאיו, מהווים תנאי מוקדם להסכמת רמ"י לחתימת חוזה החכירה הנ"ל.

- ד. העברת זכויות תתאפשר אך ורק בהתאם להחלטות מועצת רמ"י התקפות. הסכמת המשרד להעברת זכויות תהיה בהתאם לנהלי המשרד ולמדיניות של המשרד.
- ה. ידוע לו והוא מסכים לכך כי ביצוע התחייבויותיו לפי הסכם זה הם תנאי מוקדם למתן הסכמת הרמ"י להתחלת הבניה על המגרש ו/או לחתימת חוזה חכירה ו/או חוזה חכירה בינו לבין רמ"י.
3. א. היזם מתחייב לשלם למשב"ש סך של \_\_\_\_\_ ₪ (במילים \_\_\_\_\_) (נקודות) ועד למדד הידוע בעת הגרלת המגרש (תאריך הוועדה) והכוללים העמסה בגין הקמת מבני ציבור והכוללים גם העמסת עלויות פיתוח נוספות בשכונות ותיקות (ישן מול חדש). (להלן: "המחיר").
1. היזם ישלם המחיר בתשלום אחד, במזומן או בהמחאה.
2. בתוך 90 יום ממועד הגרלת המגרשים - ישולם המחיר הנקוב בסעיף (א) לעיל.
3. הסכום האמור כפוף לתנאי המפורט בסעיף 2(א) לעיל והסכום יכול שיגדל בהתאם לו.
- ב. היזם מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים כי התשלום יבוצע בהתאם להוראות משב"ש/ החברה המנהלת מעת לעת, דהיינו למשב"ש או למי שמשב"ש יורה.
- ג. היזם מצהיר כי ידוע לו והוא מסכים לכך כי במידה ולא ימלא אחר האמור לעיל מכל סיבה שהיא - תפקע זכותו לקבל המגרש והסכם זה יבוטל עימו, וזאת מבלי לגרוע מזכויות משב"ש ורמ"י עפ"י הסכם זה עפ"י הסכם החכירה, ועפ"י כל דין.
4. למען הסר כל ספק, מוצהר ומוסכם בזה, כי החברה המנהלת או משב"ש אינם מוסמכים להעניק או לגרום להענקת כל זכות במקרקעין בגין הקרקע או המגרש וכי כל התקשרות משפטית מחייבת בגין הזכויות בקרקע ו/או במגרש תערך ותחתם בין רמ"י לבין היזם בלבד.
5. הצדדים מסכימים כי על הקרקע ו/או בגינה בוצעו ו/או מבוצעות ו/או יבוצעו ע"י החברה המנהלת (באמצעותה או באמצעות אחרים מטעמה) העבודות המתוארות בנספח א' ואלה בלבד, ובהתאם למפורט בהסכם זה.
6. א. היזם מצהיר, כי ידוע לו, שעבודות החשמל באתר יבוצעו על ידי חברת החשמל וכי כתנאי לביצוע עבודות החשמל, יידרש היזם לשלם לחברת החשמל את התשלומים, כפי שיידרשו על ידה על פי תעריפה ותחשיבה – וזאת במועד שייקבע על ידי חברת החשמל על פי המתחייב מהזמנת חיבור החשמל למגרש על ידי היזם.
- ב. על אף האמור לעיל ועל פי קביעה בלעדית של משב"ש/ החברה המנהלת, ישלם היזם, במקרים שיוחלט עליהם, למשב"ש/ החברה המנהלת תשלום עבור חיבורי חשמל (חל"ב) לבתים כמפורט בנספח א'.
- ג. למען הסר כל ספק ולהשלמת האמור בנספח א' בקשר לעבודות הפיתוח, מודגש כי בכל הקשור לביצוע רשת החשמל, גז מרכזי, רשת הטלפונים ורשת טלוויזיה בכבלים יבוצע מטעם החברה המנהלת רק עבודות התאום הדרושות עם הגופים המבצעים את הרשתות הנ"ל (הרשות המקומית, חברת החשמל, משרד התקשורת ו/או חב' בזק וכדו') ואין ולא תהיה על החברה המנהלת או על משב"ש כל חבות ו/או אחריות אחרת כלשהי בכל הקשור לביצוע הרשתות הנ"ל לרבות חיבורן לבית ואלה יחולו ו/או יבוצעו אך ורק על הגופים הנ"ל, האחראים להספקת השרותים נשוא רשתות אלו, וזאת עפ"י התקשרות ישירה שתהיה בין היזם לבין כל אחת מהרשויות הנ"ל, למעט ביצוע מבנה טרנספורמציה שאם יבוצע, יבוצע ע"י החברה המנהלת.
- ד. היזם יהיה חייב בתשלום אגרות הבניה הקשורות בקבלת היתר בניה, לרבות כל האגרות, המיסים, ההיטלים והתשלומים עבור חבור מים וגז למגרש ו/או לבית (כולל מונה/ים), בגין מכון טהור (אם ידרש), בגין חיבור חשמל למגרש ו/או לבית (כולל רשת חשמל מונה/ים) בגין התקנה ו/או העתקת קו טלפון, בגין התקנת וחיבור רשת טלוויזיה בכבלים וכן בכל אגרה, היטל, מס או תשלום אחר שאותם גופים ו/או רשויות זכאים לגבות מהיזם לפי הדין ו/או הסכם עם היזם.

למען הסר ספק מובהר כי תשלום בגין פיתוח רשת חשמל, מבנה טרנספורמציה יעשה על-פי האמור בנספח א'.

6. א. החברה מאשרת כי בכפוף לקבלת הרשאה והזמנה ממשב"ש וקיום תקציב כי ביצוע עבודות הפיתוח יעשה בהתאם ללוח הזמנים שבנספח לוח הזמנים לביצוע עבודות הפיתוח.
- ב. מוסכם בין הצדדים במפורש כי החברה המנהלת רשאית וזכאית, לפי שיקול דעתה, לבצע חלק מעבודות הפיתוח במהלך הבניה על המגרשים ו/או חלקם, ו/או לאחר תום הבניה על המגרשים ו/או כל חלק מהם, הכל לפי שיקול דעתה;

במיוחד מודגש כי החברה המנהלת זכאית לדחות את ביצוע אותן העבודות אשר עלולות להנזק עקב ביצוע עבודות מכל סוג שהוא על המגרשים ע"י היזם ו/או מטעמו/ם.

#### **התחייבות למועדי ביצוע**

1. מועד תחילת ביצוע עבודות פיתוח כללי	לא רלוונטי
2. מועד מסירת המגרש ליזם	12 חודשים מהמועד הקובע
3. מועד השלמת עבודות החיוניות לקבלת טופס 4	18 חודשים מהמועד הקובע
4. מועד השלמת עבודות פיתוח כללי במתחם	תוך 12 חודשים מהמועד בו 80% לפחות מהמשתכנים קיבלו היתרי אכלוס ולפחות 12 חודשים אחרי סעיף מס' 3 לעיל.

#### 8. **היזם מצהיר, מאשר ומתחייב כי :**

- א. לגבי אותן עבודות פיתוח שבוצעו או הושלמו, בין במלואן ובין בחלקן, לא תהיה החברה המנהלת אחראית לכל נזק ו/או קלקול ו/או הרס שייגרם להן ע"י היזם ו/או יזמים אחרים ו/או הקבלנים מטעמו/ים וכל האחריות לכך תחול על היזם (המתאים) ו/או מי שיגרום את הנזקים הנ"ל בפועל.
- ב. הוא ו/או הקבלנים שיפעלו/ו מטעמו בתחומי המגרש, לא יפריעו, לא ישבשו ולא יגרמו כל נזק שהוא לעבודות הפיתוח שבוצעו ו/או יתבצעו במקביל בקרקע, ימנעו מהנחת חומרים, ערימות עפר או סלע וכלים, מכל מין וסוג, מחוץ לתחומי המגרש, בין בתחומי מגרשים אחרים ובין בשטחים הציבוריים, וישמעו לכל הוראות נציגי/ החברה המנהלת בקשר לתיאום העבודות שיתבצעו ע"י החברה המנהלת (או מטעמו) במקביל, כפי שיהיו מפעם לפעם.
- ג. בכל מקרה בו יגרם נזק, או הפרעה וכיוב' כנ"ל, ע"י היזם ו/או מטעמו כאמור, בעקיפין ו/או במישרין, יהיה היזם מחוייב לסלק ו/או לחסל ו/או לתקן (לפי המקרה) כל נזק, הפרעה או עיכוב כנ"ל - מידית ועל חשבונו הבלעדי ולפצות ו/או לשפות את החברה המנהלת על כל נזק ו/או הפסד שיגרם לו עקב כך; מבלי לגרוע מהאמור, ומבלי שתוטל על החברה המנהלת אחריות ו/או חבות כלשהי בקשר לכל האמור, תהיה החברה המנהלת רשאית לפעול בכל דרך שתראה לה לפי שיקול דעתה, על מנת להקטין ו/או לתקן כל נזק ולהסיר כל עיכוב, הפרעה או מכשול כאמור, לחייב את היזם בכל ההוצאות, הנזקים וההפסדים שנגרמו לה בקשר לכך, ולתבוע ולקבל מהיזם שיפוי ו/או פיצוי בגין כל האמור.
- ד. כביטחון חלקי למילוי וביצוע התחייבויותיו עפ"י סעיף זה לעיל, למסור למשהב"ש באמצעות החברה המנהלת, במעמד חתימת הסכם זה, ערבות בנקאית, אוטונומית ובלתי מסוייגת בגובה 5% מהמחיר, בנוסח המקובל על

משב"ש והחברה המנהלת. הערבות הבנקאית הנ"ל תהא בתוקף למשך 12 חודש ותוארך מפעם לפעם עד להשלמת הבניה והפיתוח במגרש - ע"י היזם ועד לתיקון כל ליקוי שנגרם על ידו ו/או באשמתו. במקרה של הפרת התחייבויות היזם עפ"י הסכם זה, יהיו החברה המנהלת ומשב"ש זכאים להפעיל ולממש את הערבות הבנקאית הנ"ל ולגבות את סכומה, במלואה או בחלקה - לפי המקרה ולפי גובה הנזקים וההפסדים שנגרמו ו/או יגרמו כאמור לעיל.

אי הארכת תוקפה של הערבות יהווה עילה לחילוטה וזאת מבלי לגרוע מכל יתר האמור בהסכם.

9. א. מוסכם ומותנה במפורש, כי מילוי התחייבויות החברה המנהלת לגבי ביצוע עבודות הפיתוח ו/או שלבי ביצוע עבודות אלה ובמיוחד המועד/ים לביצועם ו/או לסיומם, האמורים בהסכם זה מותנים וכפופים ל:

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

2. העדר הפרעה/ות ו/או שיבושים ו/או נזקים לעבודות שבוצעו ו/או למהלך ביצוע יתרת העבודות על-ידי החברה המנהלת.

3. השלמה במועד/ים של ביצוע עבודות הבניה ו/או פיתוח צמוד במגרש/ים על-ידי היזם ו/או הקבלן/ים מטעמם, הדרושות לצורך ביצוע עבודות הפיתוח או שלביהן.

ב. כל דחייה/ות ו/או עיכובים בביצוע עבודות הפיתוח ו/או התחייבויות החברה המנהלת על-פי הסכם זה עקב נסיבות שאינן בשליטתה כדוגמת האמור בסעיף זה לעיל, לא יהוו הפרת התחייבות כלשהי מהתחייבויות החברה המנהלת על-פי הסכם זה.

10. מובהר בזה כי היזם לא יוסיף מ.ע.מ על המחיר הנקוב בסעיף 3 ולפיכך לא יקבל היזם "חשבונית מס", (אלא "קבלה") ולא יהיה זכאי להתקזזות עם שלטונות המ.ע.מ.

11. מוסכם ומותנה במפורש בין הצדדים כי:

א. פרעון מלא ומדויק של מלא המחיר עפ"י הוראות הסכם זה, הינו תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה.

ב. מבלי לגרוע מכלליות האמור בהסכם זה, במקרה של פיגור או איחור בביצוע תשלום המחיר או חלק ממנו, מכל סיבה שהיא, תהיה החברה המנהלת, לאחר קבלת אישור של משב"ש, זכאית בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי:

### **הכל לפי החישוב הנותן לחברה המנהלת תוספת גבוהה יותר**

1. להעמיד לפרעון מידי את יתרת המחיר (לרבות הפרשי ההצמדה וריבית ו/או ריבית פיגורים) וזאת ע"י מתן הודעה בכתב ליזם, ולגבות/ום בצרוף הפרשי הצמדה וריבית או ריבית פריים כאמור:

2. לראות בכך - הפרה יסודית של הסכם זה, ולבטל את ההסכם ע"י מתן הודעת ביטול בכתב - ליזם, ללא צורך במתן התראה ו/או הודעה כלשהי מראש, וזאת מבלי לגרוע משאר זכויותיה של החברה המנהלת עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל הדין.

12. אם היזם יפר את הוראות הסכם החכירה עם רמ"י - הפרה המזכה את רמ"י לבטל את הסכם החכירה, יחשב הדבר להפרה יסודית של הסכם זה ע"י היזם. לפיכך, בכל מקרה שרמ"י יודיע לחברה המנהלת בכתב כי בוטל הסכם החכירה עם היזם, בין במקרה ביטול עקב הפרת הסכם החכירה ע"י היזם בין במקרה של ביטול לפי בקשת היזם ו/או בהסכמתו, וכן במקרה שרמ"י יודיע למשב"ש בכתב כי פקעה זכותו של היזם כלפי רמ"י לקבל זכות כלשהי במגרש ו/או לחתום על הסכם חכירה ו/או חכירה עם רמ"י, יחשב הסכם זה למבוטל בתום 7 ימים מקבלת הודעת רמ"י בכתב כאמור - בידי משב"ש.

13. סמוך לאחר קבלת ההודעה בכתב ממשב"ש/החברה המנהלת או מכל גורם אחר כי בנוגע למגרש נרשמה פרצלציה בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב היזם לבצע ולרשום על חשבונו בלשכת רישום המקרקעין, זכויות במקרקעין.
- במקרה ובמגרש שבו יבנו שתי יחידות דיור או יותר יבצע היזם על חשבונו את רשום המבנה כבית משותף על פי הנדרש בחוק המקרקעין בתאום עם יתר בעלי הזכויות במגרש.
14. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 12 לעיל, מוסכם ומותנה בין הצדדים כי בכל מקרה של ביטול הסכם זה, בין לפי בקשת היזם (שקיבלה את אישור משב"ש או החברה המנהלת בכתב, ומתאריך זה יתפוס הביטול) ובין עקב הפרתו ע"י היזם:
- א. החברה המנהלת תהיה זכאית לקבל מהיזם את ההוצאות שבהן נשאה בחתימת הסכם זה וניהולו (להלן - "הוצאות החברה המנהלת") ולקזזו ולנכותו מתוך כל סכום המגיע ליזם (אם בכלל) ו/או לגבותו מהיזם בכל דרך שתמצא לנכון.
- ב. שילם הזוכה את הוצאות הפיתוח לחברה המנהלת, ברם לא עמד ביתר תנאי המכרז וזכיותו תבוטל, יוחזר לו התשלום ששילם עבור הוצאות הפיתוח, צמוד למדד תשומות הבנייה אך ורק לאחר שהמגרש ישווק למציע אחר ואותו מציע ישלם לחברה המנהלת את הוצאות הפיתוח.
15. מוסכם ומותנה במפורש כי בכל מקרה של הפרת הסכם זה ע"י היזם, יחשב הדבר כהפרת הסכם החכירה שבין היזם לבין רמ"י (אם נחתם כבר) ואם החברה המנהלת תבטל (לאחר קבלת אישור המשרד) הסכם זה עקב הפרתו ע"י היזם, יהיה רמ"י זכאי ומוסמך לבטל גם את הסכם החכירה שנחתם (אם כבר נחתם) בינו לבין היזם.
16. משב"ש והחברה המנהלת רשאים לקזז כנגד כל חוב המגיע לה עפ"י הסכם זה או עפ"י כל הסכם אחר בינה לבין היזם, כל סכום המגיע מן הממשלה ליזם. הוראות סעיף זה אינן גורעות מזכותם של החברה המנהלת ושל משב"ש לגבות את החוב האמור בכל דרך אחרת.
17. א) לא יהא תוקף לשינוי בהסכם זה בתנאיו או לכל ויתור, אורכה או הנחה אלא אם נעשה ע"י שינוי מפורש להסכם זה שיעשה בכתב ובחתימת מורשי החתימה של החברה המנהלת.
- ב) כל ויתור, ארכה, מחילה, הנחה, עיכוב, הקלה, או הימנעות משימוש בזכות מצידו של משב"ש ו/או מצידה של החברה המנהלת בקשר לאיזו הפרה או אי מילוי של תנאי ההסכם לא יפגעו ולא יגרעו מאיזו מזכויות החברה המנהלת ולא יוכלו לשמש כויתור על איזו מזכויות החברה המנהלת כלפי היזמים.
18. חוק הפרשנות יחול על הסכם זה, לצורך פרשנות רואים הסכם זה כחיקוק בחוק האמור.
19. עלון הפרסום הנ"ל הינו משלים את הוראות הסכם זה, בכל מקרה שיש בו פירוט יתר; במקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה (כולל נספח א' לו), לבין האמור בעלון הפירסום, יכריעו ויגברו ההוראות שבהסכם זה.
20. ההוצאה מותנית וההרשאה להתחייב הכרוכים בהסכם זה תוקצבו בחוק התקציב השנתי.
21. התחייבויות החברה כלפי היזם מותנית בכך שמשב"ש יעביר לחברה את סכומי הכסף הדרושים לביצועה.
22. כתובות הצדדים לצרכי הסכם זה הינן כמפורט בכותרת הסכם זה וכל הודעה שתישלח ע"י צד כלשהו למשנהו עפ"י הכתובת הנ"ל, תחשב כאילו נמסרה לתעודתה לא יאוחר מתום 3 ימים מעת הימסרה למשלוח בדואר רשום מבית דואר כלשהו בארץ.



ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_

ה י ז ם

\_\_\_\_\_

ה י ז ם

\_\_\_\_\_

החברה המנהלת

אני הח"מ \_\_\_\_\_, מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_, וחתמו על ההסכם דלעיל.  
הופיעו בפני יחידי היזם ה"ה \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ח ת י מ ה

## נספח א'

הסכם תשתית מיום \_\_\_\_\_

### 1. הקרקע

"הקרקע" - לצורכי הסכם זה: המגרש/ים בישוב \_\_\_\_\_ גוש \_\_\_\_\_ חלקה \_\_\_\_\_ שכונה צפונית, לבניית כ- \_\_\_\_\_ יחיד עפ"י תוכנית בנין ערים \_\_\_\_\_ למרחב תכנון מקומי \_\_\_\_\_ (רח' \_\_\_\_\_). מס' תמ"ל \_\_\_\_\_

### 2. עבודות הפיתוח הכללי

א. עבודות הפיתוח כוללות את עבודות התכנון הכללי ועבודות הפתוח הכללי הכל מחוץ לגבולות המגרש/ים המוגדרים בתכנית בנין ערים האמורה לעיל, ובהתאם למפורט להלן:

1. הכנת התכניות הנדרשות לבצוע עבודות הפתוח הכללי בכל השטח המיועד לבניה כולל החיבור לכבישים ולמערכות הקיימות.

2. ביצוע הכבישים וכל המערכות התת קרקעיות בהתאם לתכניות החברה המנהלת, דהינו – ביצוע הכבישים, המדרכות, הניקוז, קירות התמך התומכים את הכביש מערכת התאורה. **מודגש בזאת כי קירות תומכי המגרש של היזם יתוכננו ויבוצעו באחריות היזם, ועל חשבונם.**

מובהר בזה, כי במידה ועפ"י הת.ב.ע יש לבצע חניות, כולן או חלקן, בכבישים הרי - במידה והן יבוצעו ע"י החברה המנהלת – מסכים היזם כי יגבה ממנו תשלום נפרד בגין ביצוע החניות וזאת בנוסף על המחיר הקבוע בסעיף 3 להסכם.

כן מובהר בזאת כי בכל מקרה של שינוי בתכניות החלות על השטח אשר לדעת רמ"י או משב"ש יחייבו הגדלת התשלום עבור הוצאות הפיתוח ישלם היזם את הסכום הנוסף בהתאם להנחיית משב"ש או רמ"י.

כן מובהר בזאת כי בכל מקרה של שינוי בתוכניות החלות על השטח אשר לדעת הרשות או משב"ש יחייבו הגדלת התשלום עבור הוצאות הפיתוח ישלם היזם את הסכום הנוסף בהתאם להנחיית משב"ש או הרשות.

3. התקנת קו מים ראשי וקו ביוב ראשי עד סמוך למגרש (לא כולל מד מים ולא כולל החיבורים והיטלי חיבורים).

4. בצוע שטחי הציבור הפתוחים כמוגדר בת.ב.ע והמתחסים לשטח המיועד לבניה.

5. בנושא חשמל - תכנון ופיתוח רשת החשמל יבוצעו ע"י חברת חשמל. מובהר בזה כי על היזם לשלם לחב' חשמל עבור חיבור חשמל כולל רשת, לפי יחידות חשמל, הכל בהתאם להוראות חברת החשמל והאחריות לביצוע העבודה הינה על חברת החשמל בלבד.

6. א) היזם מצהיר כי הובהר לו, כי בדעת המשרד להזמין מחברת החשמל באופן מרוכז, את עבודות תשתית רשת החשמל וחיבור המבנים, שייבנו על ידי היזמים במגרשים באתר, אל רשת החשמל **(תשלום עבור חיבור חשמל כאמור באחריות היזם)**.

ב) גודל החיבור שיזמין המשרד בחב' החשמל עבור כל מגרש במגרשי בנה ביתך יהיה 3x25 אמפר.

ג) ידוע ליזם כי תכנון רשת החשמל וביצועה נעשה על ידי חברת החשמל על אחריותה ועל פי לוחות הזמנים שלה.

ד) ידוע ליזם כי העלות הכוללת של הזמנת חיבור חשמל לבית מותנית בגודל חיבור החשמל שיזמין היזם ובמספר יחידות הדיור שייבנו במגרש.

ה) ידוע ליזם כי עלות החיבור צמודה לתעריפים שנקבעים על ידי הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל.

ו) היזם יפנה לחברת החשמל לצורך הזמנת חיבור החשמל ויודיע לחברת החשמל את פרטי המגרש בו זכה וגודל החיבור המבוקש וכן את מספר יחידות הדיור בגין מבוצעת ההזמנה.

ז) חברת החשמל תערוך תחשיב של עלות החיבור, לרבות דמי בדיקה, ולא תחייב את היזם בגין עלות חיבור בגודל 3x25 אמפר כאמור לעיל.  
היזם מצהיר כי לא יבוא בכל טענה או תביעה כלפי החברה המנהלת או חברת החשמל בגין כל האמור לעיל.

7. הכנת פרצלציה ורשומה בספרי המקרקעין.

ב. למען הסר כל ספק, ומבלי להרחיב את הרשימה הסגורה שבפסקה א' לעיל, מוצהר ומוסכם כי החברה המנהלת לא תבצע ולא תשלם כל תשלום בגין העבודות או השרותים כדלקמן:

1. חיבור ו/או התחברות המגרש ו/או הבית לרשת המים, לרשת הביוב או לנקודת ההתחברות להלן שבסמוך לגבול המגרש.

2. חיבור ו/או התחברות המגרש ו/או הבית לרשת החשמל.

3. חיבור ו/או התחברות המגרש ו/או הבית לרשת טל"כ לרבות התקנת הרשת.

4. חיבור ו/או התחברות המגרש ו/או הבית לרשת הטלפונים לרבות התקנת הרשת, ו/או קווי טלפון.

5. חיבור ו/או התחברות המגרש ו/או הבית לרשת גז לרבות התקנת הרשת.

6. כל האגרות ו/או המסים שיחולו על היזם/בעל המגרש בקשר לעבודות הנזכרות בס"ק (1) - (4) לעיל בסעיף א'.

7. תשלום אגרות בניה, מים, ביוב, וכל אגרה, תשלום או היטל אחרים הנגבים על ידי הרשות המקומית ו/או הגוף שיבצע ו/או יספק השרותים הנ"ל.

8. עבודות פיתוח המגרש עצמו ו/או הכנתו לבניה (כולל נקיונו מפסולת אם קיימת כזו), לרבות יישור ו/או השלמת יישור, חפירה, מילוי, קירות תומכים, גדרות, חניה, גינות וכו'.

ג. אם, ובהתאם לקביעתה הבלעדית של החברה המנהלת יבוצעו העבודות האמורות בסק' (ב) הנ"ל, כולן או חלקן, או כל עבודה/אחרת שאינה כלולה בס"ק (א) ע"י החברה המנהלת - מסכים היזם כי ייגבה תשלום בגין העבודות הנ"ל זאת בנוסף על המחיר שייגבה בגין המפורט בסעיף א' דלעיל.



### 3. תנאי ביצוע מיוחדים

א. היזם מצהיר ומאשר כי ידועים לו והוא מסכים ומתחייב למלא אחר התנאים המיוחדים הקשורים בביצוע התכנון, הבניה והפיתוח על המגרש, שיחולו בנוסף לכל ההוראות המפורטות בהסכם זה וכי עליו לתאם ולקבל את אישורי/ החברה המנהלת לכל עבודות התכנון ו/או הבניה למגרש, לרבות סימון גבולותיו, הפיתוח בגבולות המגרש (עם מגרשים ו/או שטחים ציבוריים גובלים), התאמת הבניה והפיתוח לתנאי השטח לפי התוכניות ו/או הביצוע של עבודות התשתית והתחברויות לרשתות המים, הביוב, החשמל וכיוצ"ב - והכל מבלי לגרוע מחובתו לקבל את אישורי/ רשויות התכנון המוסמכות לתכנון ו/או לבניה במגרש, ולביצועם עפ"י תנאי ההיתר וע"פ הדין.

ב. היזם יבצע את כל עבודות הבניה והפיתוח אך ורק בתחום המגרש שהוקצה לו, לא יורשה אחסון חומרי בניה ו/או עודפי עפר על תחום הכבישים והמדרכות. היזם מתחייב שבתחום ובמהלך עבודות פיתוח המגרש, לא יפגע ביציבות הקרקע במגרשים סמוכים ובעבודות התשתית שבוצעו בשטחים ציבוריים, ובשטח הסמוך למגרש.

ג. באם היזם יחרוג, בזמן כל שהוא ומכל סיבה שהיא מתחום המגרש, או יגרום נזק למערכות ו/או מתקנים ציבוריים יהיו החברה המנהלת/ משהב"ש ו/או רמ"י ו/או הרשות המקומית זכאים לסלק או לתקן על חשבון היזם את כל המפגעים שיתהוו בשל החרגה, ללא התראה מוקדמת, ולפי שיקול דעתם.

ד. 1. על היזם לבדוק ולוודא לעצמו את האפשרויות ומגבלות הביצוע של הבניה והפיתוח במגרש ו/או בגינו, הן בבחינת מצבו הפיזי של המגרש והפיתוח הקיים בקרבתו (דרכים ושבילים, קירות תומכים, מערכות ביוב, מים, חשמל, ניקוז וכו') והן מבחינת אפשרויות תכנון וביצוע עבודות עפ"י תכנית בנין ערים החלה על האתר ודרישות והוראות רשויות התכנון המוסמכות; פרטים ניתן לקבל במשרדי מהנדס הרשות המקומית או הועדה המקומית או המחוזית לתכנון ובניה.

2. על היזם, לאחר זכיתו במגרש, לתכנן את הבניה במגרש ו/או הפיתוח בגינו בהתאמה לתכנית לבנין ערים הנ"ל, נספחיה וכל דרישות ו/או הוראות רשויות התכנון המוסמכות, לבקש ולקבל את כל היתרים/הדרושים על פי החוק לביצוע העבודות ולבצע את העבודות בהתאם לכל האמור.

ה. מהנדס העיר או מהנדס משרד הבינוי והשיכון או החברה המנהלת ו/או מי שהוסמך על ידה, רשאים לחייב - אם דרוש הדבר לטובת הכלל או כתוצאה מתנאי חסכון ו/או טופוגרפיה - מעבר של השירותים ההנדסיים העירוניים (כגון: ניקוז, ביוב, מים וכו') בתוך שטח המגרש/ים תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיה בתוך תחומי מרווחי בניה.

ו. 1. על היזם לבנות קירות תומכים ביחד עם ביצוע עבודות העפר הראשונות למגרשו כדי למנוע ערעור יציבות הכביש ולאפשר ביצוע המערכות התת קרקעיות וסלילת הכביש. כמו כן על היזם לבנות מסד לגדר, על מנת לאפשר ביצוע המדרכה והנחת צנורות החשמל והמים. למען הסר ספק מובהר כי עבודות אלו יבוצעו על היזם ועל - חשבונו.

2. קירות תומכים שיידרשו כתוצאה מהנמכת או הגבהת המגרש על ידי היזם יבנו על ידו ועל חשבונו.

ז. לא תותר נסיעה של כלים מכניים המצוידים בשרשרות פלדה על כביש אספלט. הכלי יובא לאתר על מוביל.

ט. היזם יבנה מקלט או ממ"ד בתחום המבנה על חשבונו בהתאם לחוק ולתקנות.

י. על היזם לתכנן את כל התוכניות בהתאם לתוכנית המפורטת (ת.ב.ע) וכל נספחיה וכמו כן לוודא שהתוכניות והביצוע שלהם יהיו תואמים את המערכות והעבודות שבוצעו/יבוצע ע"י החברה המנהלת ו/או בתיאום איתו ועל היזם לקבל אישור לתוכניותיו מאדריכל/מהנדס החברה המנהלת. מובהר בזה כי אין באישור כדי לגרוע מאחריות היזם או להטיל אחריות כלשהי על החברה המנהלת.

יא. היזם מתחייב לאפשר לנציגי הרשויות ו/או משהב"ש או החברה המנהלת או מי שהוסמך על ידו להכנס לשטחי המגרש בכל עת עד להשלמת עבודות הפיתוח, ועד להשלמת המבנה ע"י היזם וקבלת כתב השלמת המבנה, לצורך ביצוע עבודת הפיתוח.

יב. היזם מסכים ומתחייב לאפשר לחברה המנהלת להעביר בתוך המגרש, במקום ובזמן שהמשרד יבחר, צינורות לשרותים התת-קרקעיים, או לבצע עבודות כלשהן, והוא מתחייב להורות לעובדיו ו/או לקבלנים מטעמו קיום הוראת סעיף זה.

יג. ידוע ליזם כי במהלך ביצוע עבודות על-ידו במתחם ו/או במגרשים, יבוצעו על-ידי החברה המנהלת ו/או מטעמה עבודות עפר ועבודות אחרות הכוללות חציבות ו/או פיצוצים, וכן עבודות הידוק וכבישה על-ידי מכבשים ויברציונים העלולים לגרום להעברת זעזועים למגרשים ו/או לעבודות של היזם. בכפוף לחובת התאום והזהירות שתחול על הקבלן/ים מטעם החברה המנהלת בנושא פיצוצים, אין ולא תחול על החברה המנהלת ו/או על הקבלן/ים מטעמה כל חובה ו/או אחריות לכל נזק שיגרם (אם בכלל) עקב ו/או כתוצאה מביצוע עבודות כאמור לעיל.

#### 4. תנאים מיוחדים:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_

**נספח ב' – הודעה על קבלת מגרש מסומן**

**לכבוד**

\_\_\_\_\_ (המשתכן)

תאריך: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (כתובת המשתכן)

א.נ.,

**הנדון: סימון ומסירת מגרש**

**אתר:** \_\_\_\_\_

1. הננו להודיעכם כי ביום \_\_\_\_\_ יערך באתר 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, הכל בהתאם לחוזה החכירה שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל וכמפורט בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, שנחתם עמנו.

2. שאלות הקשורות בענין יש לפנות למנהל הפרויקט או נציגו מר \_\_\_\_\_ בטל': \_\_\_\_\_

בכבוד רב,

**חברת עמק איילון**

העתקים: מנהל הפרויקט - \_\_\_\_\_  
תיק המשתכן

## נספח ג' – אישור קבלת מגרש מסומן

### נוסח אישור בדבר קבלת חזקה במגרש

לכבוד:  
חברת עמק איילון  
א.נ.,

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_ נפגשתי עם מודד מוסמך מר \_\_\_\_\_  
באתר, אשר הראה לי את יתדות הסימון של גבולות מגרש מס' \_\_\_\_\_ והראה לי את גבולותיו.  
כמו כן הנני מאשר כי במעמד זה נמסרה לי החזקה במגרש, וכן הוצגו בפני התשתיות שבוצעו או אלה  
המיועדות לביצוע לרבות אלה המצויות בגבול ובתחום המגרש והמפורטות להלן:  
(הערה: סמן V במקומות המתאימים והוסף או מחק שורות על פי הצורך)

שוחת ביוב וקצה צינור ביוב אליו אני אמור לחבר את המגרש לביוב הציבורי.	
זקף מים אליו אחבר את חיבור המים הביתי.	

הנני מצהיר כי בדקתי את סימון גבולות המגרש, ומצאתי שגבולות המגרש המסומנים תואמים לאלה שעל פי  
התכנית ואני מוותר בזאת על כל טענות ו/או תביעות בגין סימון גבולות המגרש.  
אני מאשר בזאת כי התשתיות שפורטו לעיל הוצגו בפני וכי אהיה אחראי לתקינותם על פי תנאי ההסכם.

### חתימת היזם/משתכן

שם פרטי ומשפחה \_\_\_\_\_  
ת.ז. \_\_\_\_\_  
חתימה תאריך \_\_\_\_\_

### הצהרת המודד

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

שם המודד \_\_\_\_\_  
מס' רישיון \_\_\_\_\_  
חתימה תאריך \_\_\_\_\_

העתק: תיק יזם/משתכן.

**נספח ד' - אישור חתימת הסכם תשתית לכבוד:**

תאריך:

\_\_\_\_\_

מנהל  
מרחב  
רשות מקרקעי ישראל

מס' מכרז:

\_\_\_\_\_

**א.ג.נ.**

**הנדון:**

<u>שם הישוב</u>	<u>שם הפרויקט</u>	<u>מס' הת.ב.ע.</u>

**אישור**

הננו לאשר בזאת כי המשתכן / היזם :

שם מלא:

\_\_\_\_\_

ת.ז. / ח.פ.:

\_\_\_\_\_

כתובת:

\_\_\_\_\_

אשר זכה במכרז הקרקע במגרש מס':.....שבפרויקט הנ"ל.  
חתם הסכם תשתית עם החברה.

**בכבוד רב,  
מנהל/ גזבר  
החברה**

**העתק  
מנהל פרויקט  
מנכ"ל חברת הבקרה**

**לכבוד**

חברת עמק איילון ניהול פרויקטים ותשתיות בע"מ  
תאריך: \_\_\_\_\_  
אתר: \_\_\_\_\_  
מגרש מס': \_\_\_\_\_  
א.נ.,

**הנדון: ערבות בנקאית מספר \_\_\_\_\_**

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך \_\_\_\_\_ ש"ח (במילים: \_\_\_\_\_ ש"ח) [סכום הערבות יהיה בגובה 5% מסך הוצאות הפיתוח, לא כולל חיוב בגין מקדמה לחשמל ובגין מוסדות ציבור], (להלן: "סכום הערבות"), כשהוא צמוד למדד כמפורט להלן, המגיע או עשוי לכם מאת: \_\_\_\_\_ (להלן: "החייב") בקשר עם חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (להלן: "החוזה") שנחתם בין החייב לבין \_\_\_\_\_ בע"מ ובכפוף לאמור בחוזה.

לצרכי ערבות זו - למונח "מדד" משמעות: \_\_\_\_\_  
מדד תשומות הבניה, 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 \_\_\_\_\_ שפורסם ב- \_\_\_\_\_ היינו \_\_\_\_\_ נקודות (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 [36 חודשים מתאריך ההכרזה על הזכייה במגרש] או עד השלמת הבנייה ע"י החייב וקבלת טופס 4 (טופס אישור אכלוס) והכל לפי המועד המאוחר יותר.  
היה ולא יתקבל טופס 4 עד ליום הנקוב לעיל, תוארך אוטומטית הערבות, מדי פעם, לשנה נוספת, עד קבלת טופס 4.

כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להגיע בכתב לידי המשרד החתום מטה לא יאוחר מאשר בתאריך פקיעת תוקף הערבות, בשעות שבהן הסניף הח"מ פתוח לקבלת קהל. דרישה שתגיע אלינו לאחר המועד הנ"ל, לא תיענה. הוצאה ערבות זו לטובת שניים או יותר, כי אז כל תשלום על פיה יעשה לכולם יחד, או לאחד מהם עפ"י הוראות כל המוטבים.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

**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.
- המדד היסודי יהיה המדד הנקוב בראש טבלת המגרשים בחוברת השיווק.
- מועד פקיעת הערבות שיירשם יהיה 3 שנים קלנדריות מתאריך הכרזת רמ"י בדבר זכיית היזם במגרש.

בכבוד רב,

בנק: \_\_\_\_\_  
סניף: \_\_\_\_\_

לכבוד  
האגף והקרן לחיילים משוחררים  
מחוז חיפה והצפון  
מייל- [haifakr44@gmail.com](mailto:haifakr44@gmail.com)

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

**א. פרטים אישיים של המבקש: -**

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

**ב. מהות הבקשה: -**

מבקש לקבל ממשרד הביטחון המלצה למגרש ב - \_\_\_\_\_.  
אני מצהיר/ה כי, גויסתי לשרת בכוחות הביטחון צה"ל / משטרה / שב"ס, משרד ראש הממשלה (הקף בעיגול) מתאריך  
\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ ועד \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, ותקופת השירות התקינה עד היום הינה, למיטב ידעתי, שנתיים לפחות.  
אבקש לקבל המלצת משרד הביטחון להקצאת קרקע בהתאם להוראות ותנאי תקנה 25 (24) (א') לחוק חובת במכרזים.

**ג. לתשומת לב: -**

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

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

**בסיום הטיפול תשלח תשובה במייל חוזר.**

**ד. הצהרה: -**

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

בכבוד רב,

שם מלא \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_



## נספח י- תצהיר בדבר היעדר

### זכויות בקרקע המיועדת למגורים

#### תצהיר - חסר קרקע ביעוד מגורים

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

- בעלות/חכירה/חכירה לדורות/בשכירות שחל עליה חוק הגנת הדייר, נוסח משולב, תשל"ב-1972.
- זכות על פי חוזה פיתוח/חוזה לבעלות/לחכירה לדורות/לחכירה או בכל דרך אחרת (כגון: ירושה/מותנה/גאמנות וכיו"ב).
- זכויות בנחלה או במשק עזר על פי חוזה או בכל דרך אחרת כאמור לעיל.
- זכות לקבלת חוזה פיתוח/חכירה/בעלות במסגרת זכייה במכרז פומבי/הרשמה והגרלה/פטור ממכרז.

#### **הגדרות:**

#### **תא משפחתי:**

- זוג נשוי או זוג ידוע בציבור המקיים משק בית משותף, עם או בלי ילדים (ללא הגבלת גיל).
- זוגות שנרשמו לנישואין ועומדים להינשא תוך 3 חודשים מיום הגשת הבקשה להנפקת תעודת זכאות של חסר דירה.
- הורה עצמאי (חד הורית) עם ילד אחד לפחות שהוא רווק וטרם מלאו לו 21 שנה, המתגורר עמו דרך קבע ונמצא בחזקתו.

שם משפחה: \_\_\_\_\_ שם פרטי: \_\_\_\_\_ מספר ת.ז.: \_\_\_\_\_ חתימת המצהיר: \_\_\_\_\_

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

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

\* מומלצים / משרתים במוחות הביטחון ששוחררו מחמת פגיעה - יובהר, כי הזכות להנחה בקרקע ו/או שבסוד בהוצ"ב שהענקו לזוכה במכרז (כמפורט בתנאי המכרז) נופח היותו מומלץ/משרת במוחות הביטחון ששוחרר מחמת פגיעה הינה חד פעמית ולמגיש אחד בלבד.

#### **אישור:**

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

שם מלא של עורך הדין      מסי רישיון      תאריך      חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_



נוסח אישור תושבות  
של הרשות המקומית  
נספח יא'

יודפס ע"ג נייר עם לוגו של הרשות

שם הרשות המקומית \_\_\_\_\_

**הנדון: אישור תושבות**

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

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

**להלן הפרטים שעל הרשות המקומית למלא**

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

המועד הקובע לעניין 3 שנים: \_\_\_\_\_  
המועד הקובע לעניין 10 שנים: \_\_\_\_\_ .

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

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

תחילת מגורים מיום \_\_\_\_\_ ועד יום \_\_\_\_\_ .  
מיום \_\_\_\_\_ ועד יום \_\_\_\_\_ .

שם מלא של נותן האישור: \_\_\_\_\_ תפקיד נותן האישור: \_\_\_\_\_ .

תאריך הוצאת האישור: \_\_\_\_\_ חתימת מוציא האישור: \_\_\_\_\_ .

חותמת הרשות המקומית:

\_\_\_\_\_

הערות: 1. לעניין אישור זה יהיה בתוקף למכרז הנוכחי בלבד .

2 . מגיש ההצעה יצרף המסמך המקורי בלבד .

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



## תמצית רישום מרשם האוכלוסין

דוגמת אישור תושבות  
ממשרד הפנים  
נספח י"א' 1

### השם המרשמי

השם הפרטי  
של אבי האב

מספר הזהות

הדת

תאריך שינוי  
הדת

תאריך שינוי  
המצב האישי

שוב לידה

תאריך חלידה  
הגרונוראני

### שם המשפחה

השם הפרטי  
של האב

השם הפרטי  
של האם

חמין

הלאום

תאריך שינוי  
הלאום

המצב האישי

ארץ חלידה

תאריך חלידה  
העברי

המען:

תאריך הכניסה למען:

הערות:

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

ראש ענף

תותמת המשרד

שם ותחומת המוקד

10/70

לכבוד

# תצהיר בני זוג ידועים בציבור נספח יב'

אנו:

שם

מספר זהות

שם

מספר זהות

מצהירים בזאת כי אנו מתגוררים יחד בכתובת: \_\_\_\_\_.

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

תאריך

זו חתימתנו ותוכן תצהירנו אמת.

שם

ת"ז

חתימה

שם

ת"ז

חתימה

## אישור עו"ד

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

עו"ד

## מגוון ערוצים לקבלת מידע על מכרזי מקרקעין ותוצאותיהם:

<p>● <b>פרסומים</b></p> <p>← מכרזי מקרקעין פעילים</p> <p>← מכרזי מקרקעין שבארכיון (מ-1.12.2002)</p> <p>← תוצאות מכרזי מקרקעין</p> <p>● <b>דיוור ישיר</b></p> <p>← פרסום מכרזי מקרקעין פעילים</p> <p>← תוצאות מכרזי מקרקעין</p> <p>● <b>קבלת SMS- הנחיות להרשמה</b></p> <p>← פרסום מכרזי מקרקעין</p> <p>← תוצאות מכרזי מקרקעין</p>	<p><b>אתר המינהל באינטרנט</b></p> <p><b><a href="http://WWW.LAND.GOV.IL">WWW.LAND.GOV.IL</a></b></p>
---	--

<p><b>קבלת מידע קולי ו/או בפקס</b></p> <p>← על פרסומי מכרזי מקרקעין פעילים</p> <p>← תוצאות מכרזי מקרקעין</p>	<p><b>שירותי טלפון אוטומטיים</b></p> <p><b>03-9533333 / *5575</b></p> <p><b>24 שעות ביממה</b></p>
--	---

<p>● <b>הדרכה טלפונית</b></p> <p>← נציג השירות ידריך אתכם בביצוע הרשמה לקבלת SMS על פרסום מכרזי מקרקעין</p> <p>● <b>קבלת מידע על פרסומים</b></p> <p>← של מכרזי מקרקעין פעילים ותוצאות מכרזי מקרקעין</p>	<p><b>מוקד טלפון מאויש</b></p> <p><b>03-9533333 / *5575</b></p> <p><b>ימים א' עד ה'</b></p> <p><b>מ- 8:00 עד 19:00</b></p> <p><b>יום ו' מ- 8:00 עד 12:00</b></p>
---	--